

**RAKENNUSLUPA**

<b>Tunnus</b>	10-1958-23-A LP-091-2022-10097
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupungin asuntotuotanto, perustettavan yhtiö As Oy Helsingin Aavattaren lukuun
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0669-0005 Nihdinranta 6
<b>Pinta-ala</b>	1908 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12576
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	3400 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Vuori Tuukka arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) rakentaminen sekä maalämpökaivojen poraaminen

Kalasadaman Nihtiin Käkikello-korttelin rakennetaan 6-kerroksinen asuinkerrostalo, johon liittyy pihakannen alainen paikoitushalli. Asunnot ovat omistusasuntoja HITAS 1 -ehdoin.

**Pohjaratkaisu**

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta sekä 41 asuinhuoneistoa, kooltaan 39,0 - 116,0 m<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 71,1 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on lasitetut parvekkeet, pihatason asunnoissa on lisäksi terassi pihan puolella.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee pesula, varasto- ja teknisiä tiloja sekä korttelin yhteinen kierrätyshuone. Rakennuksen länsipäähän sijoittuu yksi asuinhuoneisto. Irtaimistovarasto toimii S1-luokan väestönsuojana 95 hengelle. Ylimmän 6. kerroksen katolla Nihdinrannan puolella on katulinjasta sisäänvedetty rakennusmassa, jossa sijaitsee talosauna yhteistiloineen ja terasseineen sekä IV-konehuone.

Pihatason alla 1. kerroksen tasolla sijaitsee naapuritontin 6 kanssa yhteinen pysäköintihalli, jonne on sisäyhteys porrashuoneista.

Pelastaminen tapahtuu kadun puolelta pelastuslaitoksen kalustolla. Tilat ja yhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Käynti pihakannelle on porrashuoneen kautta.

**Julkisivut**

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä puhtaaksi muurattuna. Katolle sijoituvissa rakennusmassoissa on metalliverhous. Vesikatto

on osin aurinkopaneelien käytössä, osin terassia. Muu osa toteutetaan viherkattona.

#### Tontin käyttö

Tontin piha sijaitsee pihakannella 2. kerroksen tasolla ja on yhteinen tontin 6 kanssa. Pihalla sijaitsevat asuintonttien yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Pihalle johtaa porrasyhteys Tihtaalinkadulta ja huoltoluiska Pinkkarinkadun puolelta. Tonttien yhteinen imujätepiste sijaitsee tontilla 6.

Tontin hulevesiä johdetaan kasvillisuuden käyttöön sekä painanteisiin, mistä sadevesikaivoihin ja sitä kautta kaupungin hulevesiverkostoon.

Asemakaavassa ei ole autopaikkavaatimusta asunnoille. Tontin käyttöön osoitetaan korttelin yhteisestä pysäköintihallista 19 ap, Pysäköintihalliin rakennetaan yhteensä 40 ap, joista 2 on liikuntaesteisille soveltuvia. 14 ap varustetaan sähköauton latauspistein ja loput latauspistevarauksella.

Tontille toteutetaan 123 polkupyöräpaikkaa. Näistä 91 pp sijoittuu rakennuksen ulkoiluvälinevarastoihin, paikoista 1 on kuormapyöräpaikka. Pihalla ja kadulla on tontin polkupyöräpaikkoja yhteensä 33 kpl.

#### Maalämpökaivojen poraaminen

Tontille porataan 8 maalämpökaivoa, joista 2 vinoporauksena.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma + palovihko (pelastusviranomaisen leimaama)
- Selvitys ulkoseinän lämmöneristeen palosuojauksesta
- Selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka A / 75 kWhE /m<sup>2</sup> (2018): ilmanvuotoluku 1,0
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- kosteudenhallintaselvitys

#### Lisäselvitys

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 3.2.2023. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

\* HITAS-työryhmä on puoltanut suunnitelmia lausunnossaan 7.2.2023.

\* Korjattu kirjoitusvirheenä hallintolain 51 §:n nojalla: merkintä Hitas-työryhmän lausunnosta lisätty. 26.9.2023 / MSU

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen

vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Rakennusoikeuden ylitys. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tontilla on 3400 m<sup>2</sup>.

Poikkeus: Toteutuva kerrosala on 3559 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylitetään 159 m<sup>2</sup>:lla (4,7%)

Perustelut: Asumisviihtyisyys ja kaupunkikuvalliset syyt. Ylityksellä on saatu toteutettua maantasoon asuntoja. Ratkaisu avaa ja aktivoi kantakaupungille luonteenomaisesti katujulkisivua, mikä puolestaan tukee viihtyisän kävely-ympäristön syntymistä. Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa sen, ettei Tihtaalinkadun puolella korttelin rakennusten väliin jäävä aukko avaudu kaupunkikuvassa liian leveänä, vaan korttelijulkisivu säilyttää asemakaavan tavoitteiden mukaisen yhtenäisen umpikorttelimaisen ilmeen. Ylityksellä mahdollistetaan monipuolisemman asuntokaudan toteutuminen sekä asuntojen riittävä mitoitus ja parempi kalustettavuus. Kerrosalaylityksestä ei seuraa rakennusalan tai kerrosluvun ylitystä.

2. Asemakaavan mukaan pysäköintitilojen "poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin."

Poikkeus: Poistoilmahormi on muotoiltu tiilipiipuksi, joka on osa rakennusta ja kiinni rakennuksen eteläpäädyn julkisivussa.

Perustelu: Kaupunkikuvalliset syyt: piippu tuo lisää ryhtiä rakennuksen pätyyn. Asumisviihtyisyys: sisällä rakennuksen rungossa verrattain kookas hormi haittaisi asuntojen sisätilojen suunnittelua ja muuntojoustavuutta

3. Asemakaava mukaan "rannan puoleisen maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m".

Poikkeus: Rakennuksen maantasokerroksen korkeus on 4 metriä.

Perustelu: Asemakaavamääräys ei koske korttelia 10669. Asia on selvitetty alueen asemakaavoittajalta.

4. Asemakaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua, poltettua tiiltä sekä lasia."

Poikkeus: Lasitettujen parvekkeiden taustaseinät ovat - maantasokerros pois lukien - maalattuja betonipintoja.

Perustelu: Rakennuksen uloin varsinainen julkisivupinta on tiiltä ja lasia. Betonipinnat jäävät parvekelasitusten taakse. Maantasokerroksessa taustaseinät ovat tiilipintaisia.

## Rakennusoikeus

3400 m<sup>2</sup>

## Lisäkerrosala 1:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto- huolto-, monikäyttö- ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

## Lisäkerrosala 2:

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> porrastilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrastila lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle.

## Lisäkerrosala 3:

Ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, jotka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

## Lisäkerrosala 4:

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

## Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3559		3559
kerrosalan ylitys /MRL		304		304
115§				
lisäkerrosalaa 1		351		351
lisäkerrosalaa 2		43		43
lisäkerrosalaa 3		63		63
lisäkerrosalaa 4		421		421

## Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	71	1	Ei

## Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4841 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 16330 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

## Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittaushuolto (Sijaintilausunto)  
Lausunto pvm 13.04.2023  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)  
Lausunto pvm 07.08.2023  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Asuntopalvelut-yksikkö (Lausunto Hitas-suunnitelmista)  
Lausunto pvm 18.09.2023

Lausunnon tulos

lausunto

---

**Päätös**

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle johdettaville hulevesille sekä katualueelle sijoittuville rakenteille tulee selvittää Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustiimistä.

Ennen kuin maalämpökaivoja koskeviin töihin ryhdytään niiden vaikutus mahdollisten haitta-aineiden kulkeutumiseen maaperään ja pohjaveteen tulee selvittää riskitarkastelulla. Tutkimusten ja arvioinnin tekijällä tulee olla tähän riittävä asiantuntemus. Arviointi tuloksineen toimitetaan tarkastettavaksi ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvontayksikölle, joka arvioi maalämpökaivojen rakentamismahdollisuudet tontille.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin maalämpökaivojen poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvetoon.

Ennen julkisivutöiden aloittamista on erityyppisistä muurauksista - tiilien ja saumojen eri sävyt, erikoismuuraukset sekä ikkunan kehysmuuraukset - on pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty

energiaselvitys.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

26.9.2023

Hallintolain 51 §:n nojalla korjattu kirjoitusvirheenä

- lisätty puuttunut Rakennusoikeuden käyttö alaotsikko ja siihen liittyvä rakennuksen kerrosalaerittely ( asuinkerrosala uusi 3559 m<sup>2</sup>, kerrosalan ylitys /MRL 115§ uusi 304 m<sup>2</sup>, lisäkerrosala 1 uusi 351 m<sup>2</sup>, lisäkerrosala 2 uusi 43 m<sup>2</sup>, lisäkerrosala 3 uusi 63 m<sup>2</sup> sekä lisäkerrosala 4 uusi 421 m<sup>2</sup>)

- lisätty Lisäselvitys alaotsikon alle puuttunut merkintä Hitastyöryhmän lausunnosta.

sähköisesti allekirjoitettu, 19.09.2023

Päätäjä Heli Virkamäki  
Tiimipäällikkö

Käsittelijä Minna Soukka  
arkkitehti

Liitteet Hakemus 1 kpl  
Rakennushankeselvitys 1 kpl  
Rakennusoikeuslaskelma 2 kpl  
Yhteisjärjestelysopimus 1 kpl  
Naapurin kuuleminen 2 kpl  
Vuokrasopimus 1 kpl  
Alueryhmäpöytäkirja 1 kpl  
Maalämmön rakennettavuusselvitys 1 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.09.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.



**Muutoksenhaku**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvun mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvonta  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,  
00580 Helsinki  
Vaihe: 09 310 2611  
Faksinumero: 310 26206  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskielto on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskielto on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kiittäminen vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 06.10.2023.

**Luvan voimassaoloaika** Rakennustyö on aloitettava viimeistään 07.10.2026 ja loppuunsaattettava viimeistään 07.10.2028. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

#### Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

#### Käyttöönotto

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.



Tästä päätöksestä ei ole tehty määräajassa  
maakäyttö- ja rakennuslain 187§ 1 mukaista oikaisuvaatimusta.

Päätös on siten lainvoimainen

19.06.2024

Anne Enlund

[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)