
Tunnus	34-0774-23-A LP-091-2022-06314
Hakija	Asunto Oy Helsinki Kustaava
Rakennuspaikka	Pakila, 091-034-0088-0035 Osuuskunnantie 41c
Pinta-ala	1041 m ²
Kaava	Asemakaava 8096
Lainvoimaisuus	1979
Sallittu kerrosala	260 m ²
Rakennettu kerrosala	206 m ²
Alueen käyttö	Omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Rosberg Virve Anneli rakennusarkkitehti Studio Rosberg Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen asuinpientalon (käyttötarkoitussluokka 0110) rakentaminen, kolmen maalämpökaivon poraaminen ja vanhan asuinrakennuksen purkaminen</p> <p>HEL 2023-005186</p> <p>Tontille rakennetaan kolme omakotitaloa (käyttötarkoitussluokka 0110). Rakennuspaikalta puretaan vanha pientalo. Tontille porataan kolme maalämpökaivoa.</p> <p>Uudisrakennuksien pääjulkisivumateriaali on peittomaalattu hirsi. Kate on harmaata peltiä.</p> <p>Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksien suunniteltu energiatehokkuusluokka on B rakennuksissa 1 ja 2, sekä A rakennuksessa 3.</p> <p>Hulevesiratkaisussa nurmialueiden pintavedet imeytetään hajautetusti. Liikennealueilta valumavedet ohjataan viivytyssäiliöön, ja edelleen kunnalliseen verkostoon. Pinnanmuotoilut tehdään siten, ettei valumavesiä kulkeudu naapuritonteille.</p> <p>Olevan pientalon purkamisesta on saatu seuraavat purkuluvan myöntämistä puoltavat lausunnot: Lausunto kaavoittajalta 3.1.2023 Lausunto kaupunginmuseosta 2.1.2023</p> <p>Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.</p> <p>Purkamistoimenpide ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.</p>
---------------------------	--

Kuuleminen

Erityisselvitykset:
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä ratkaisusta
Energiaselvitykset
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
Alustava hulevesisuunnitelma

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontilta 34088/51 (osoite Osuuskunnantie 41b) saaduissa kannanotoissa todetaan:
-tontin rajat tulee merkitä
-maalämpökaivot tulee olla 15 metrin päässä olevista kaivoista
-uudisrakennuksien korkeuden ja laajuuden tulee olla asemakaavan mukaisia
-raja-alueen puustoa ei saa kaataa
-pihaa ei saa asfaltoida
-rakennusmääräyksistä ei saa poiketa
-asemakaava sallii kaksi rakennusta, ei saa rakentaa kolmea rakennusta

Naapuritontilta 34088/52 (osoite Osuuskunnantie 41a) saaduissa kannanotoissa todetaan:
-tontin rajat tulee merkitä
-maalämpökaivoetäisyydet tulee tarkistaa
-purkaminen tulee suorittaa siten, että se ei aiheuta pöly- tai muuta haittaa
-uudisrakennuksien korkeuden ja laajuuden tulee olla asemakaavan mukaisia
-talo 3:n korkeus varjostaa ja estää naapurin näkymiä
-autopaikoitus on sijoitettu suunnitelmissa naapurin terassin eteen ja omenapuun alle
-uudisrakennuksen (talo 3) kulkuluiska ei saa sijoittua rakennusalan raja ylittäen
-talon 3 sisäänkäynti tulisi siirtää eteläjulkisivulle
-asemakaava sallii kaksi rakennusta, ei saa rakentaa kolmea rakennusta
-rakennettavan tontin itäisivustan vihreys tulisi säästää, ja pohjoisivustan kuuset tulisi säästää
-pihaa ei tulisi asfaltoida
-rakennusmääräyksistä ei saa poiketa

Luvanhakija on toimittanut vastineet naapurikannanottoihin:
- Tontin rajapyykit tullaan tarkistamaan ja merkitsemään.
- Uusien maalämpökaivojen etäisyys tontin rajasta on vähintään 7,5 metriä ja kunkin kaivon etäisyys toisesta maalämpökaivosta yli 15 metriä.
- Purkutyö tehdään säädösten mukaisesti ja naapureille aiheutuva haitta minimoiden.
- Asemakaavamerkintä osoittaa, että 1041 m²:n kokoiselle tontille on sallittua rakentaa kolme asuntoa.
- Puista kaadetaan vain kokonaan omalla puolella olevat tai erikseen naapurin kanssa sovitut.

- Itäpuolelta säilytetään kaikki puut, jotka sijoittuvat osittainkin naapurin puolelle.
- Pohjoispuolen kuusista tullaan neuvottelemaan pohjoisen rajanaapurin kanssa.
- Pysäköintipaikkojen ja tontin itärajan väliin tulee pensasaita, joka antaa näkösuojaa.
- Luiskattu kulkureitti talon 3 itäpuolella toteutetaan maanpinnan tasossa kiveyksellä.
- Rakennuksen vähäinen korkeuden ylitys on seurausta rakentamismääräysten sekä hyvän rakentamistavan noudattamisesta.
- Talo 3 on siro ja varjostaa vähän, koska se on yksikerroksinen.
- Kaikki pinnanmuotoilut tehdään pintamateriaalista riippumatta siten, ettei valumavesiä kulkeudu naapuritonteille. Läpäisemättömillä pinnoilla valumavedet ohjataan sadevesikaivoihin, joista vesi kulkeutuu edelleen viivytyssäiliön kautta kaupungin hulevesiverkostoon.
- Rakennusoikeuden vähäinen ylitys perustuu esteettömyyteen.
- Rakennukset toteutetaan rakentamismääräysten mukaisesti.

Poikkeamiset perusteluineen

Kohteessa on seuraavat poikkeamiset asemakaavasta:

- Talo 3 ylittää rakennusalueen rajan pohjoissuuntaan enimmillään 1 metrin ja sijaitsee näin osittain viheralueella.
Perustelu: Talo 3 on sijoitettu purettavan rakennuksen kohdalle siten, että uudisrakennuksen ja purettavan rakennuksen pohjoinen seinälinja ovat samalla kohdalla. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta on 5 metriä, jolloin kasvillisuudelle jää myös riittävästi tilaa.
- Talo 3:n luiskattu esteetön kulkureitti ja matalat terassit ylittävät rakennusalueen rajan pohjoissuuntaan asemakaavassa määrätyn istutettavan tontin osan puolelle.
Perustelu: Matalat pihan reitit ja rakenteet eivät merkittävästi estä viheralueen kokonaisuuden toteuttamista istutuksilla. Ylitystä kompensoidaan runsaammilla istutuksilla muualla viheralueella, jotta kokonaisuus pysyy vehreänä.
- Talo 2:n korkeus on 7,15 m olemassa olevasta maastonpinnasta laskettuna. Korkeus ylittää kaavassa sallitun mitan 0,150 m (kaavassa sallittu 2-kerroksiselle 7,0 m).
Perustelu: Korkeuden ylitys johtuu nykyaikaisen rakentamisen paksummista rakenne- ja eristepaksuuksista. Ja toisaalta rakennusta ei voi rakentaa liian matalalle, vaan hyvän rakennustavan mukaisesti, kallistukset ja vedenohjaus huomioiden.
- Talo 3:n korkeus on 4,635 m olemassa olevasta maastonpinnasta laskettuna. Korkeus ylittää kaavassa sallitun mitan 0,135 m (kaavassa sallittu 1-kerroksiselle 4,5 m).
Perustelu: Korkeuden ylitys johtuu nykyaikaisen rakentamisen paksummista rakenne- ja eristepaksuuksista. Ja toisaalta rakennusta ei voi rakentaa liian matalalle, vaan hyvän rakennustavan mukaisesti, kallistukset ja vedenohjaus huomioiden.

- Talo 3:n yhteydessä sijaitsevan, pihalle avautuvan varastotilan rakentamiseen käytetään autosuojille osoitettua rakennusoikeutta 7,0 m².

Perustelu: Asemakaavan autosuojille osoitetun rakennusoikeuden (60 m²) käyttäminen on haasteellista ahtaalla tontilla, sitä jää käyttämättä 53 m². Autosuojarakennusoikeutta on osittain käytetty polkupyörävarastotilan toteuttamiseen.

- Kadun varren normaalia autopaikkaa leveämpi liikkumisesteisen autopaikka sijoittuu osittain asemakaavassa määrätylle istutettavalle tontin osalle.

Perustelu: Ylitystä kompensoidaan runsaammilla istutuksilla muualla kadun viereisellä viheralueella, jotta kokonaisuus pysyy vehreänä. Tontin rajan viereen istutettavan pensasaidan lisäksi istutetaan korkeammaksi kasvavia puita sekä matalampaa kasvillisuutta. Autopaikan pintamateriaali on nurmikivi.

- Asuinrakennukset toteutetaan esteettöminä ja tästä aiheutuva rakennusoikeuden ylitys on 5 m² kussakin asuinrakennuksessa, yhteensä 15 m².

Perustelu: Rakentamalla esteettömästi osaltaan mahdollistetaan asuminen kodissa ihmisen elinkaaren monissa vaiheissa, myös ikääntyneenä ja liikkumisrajoitteisena.

Luvanhakija on hankkinut pohjoiseen suuntautuvien rakennusalarajajilytyksien osalta tarvittavat naapurisuostumukset.

Naapurikuulemisen yhteydessä on vastustettu asemakaavasta poikkeamista. Uudisrakennuksien korkeuden ja laajuuden on vaadittu olevan asemakaavan mukaisia. Naapurikannanotot on kirjattu päätöstekstin kohtaan Kuuleminen.

Rakennusoikeus

260 m²

Lisäksi saa rakentaa autosuojia 20 m² kutakin asuntoa kohti ja 5 m² varastoa kutakin asuntoa kohti.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	206	275	206	275
autosuoja- ja varastotilaa		22		22
MRL 115 §		13		13

Autopaikat

Vähintään	3
Yhteensä	4
Rakennetaan	4

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	388 m ²
Tilavuus	1660 m ³
Paloluokka	P3

Lausunnot

Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	03.01.2023
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	02.01.2023
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Purkamisluvat ja ilmoitukset)
Lausunto pvm	25.01.2023
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	22.12.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeaminen asemakaavasta on maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyjen ehtojen mukaista.

Lupamääräykset

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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- pohjarakennesuunnitelma
- 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 rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää luonnonmukaisena säilytettävän alueen suojausjärjestelyt.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta mm. mahdollisten haitallisten aineiden osalta. Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämistä.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Pohjarakennustöiden yhteydessä on tarkkailtava maaperän puhtautta. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka.

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

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareiän pituudesta ja porareiän kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lopullinen hulevesisuunnitelma on suunniteltava ja toteutettava niin, että hulevedet ovat hallinnassa ja niistä ei aiheudu haittaa naapuritontille.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

Lämpöhäviöiden taseaselvityksessä on käytetty ilmanvuotolukua 2.0 rakennuksissa 1 ja 2, minkä johdosta rakennuksien ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösehdotuksen perustelut

Hanke on asemakaavan mukainen lukuunottamatta kahden uudisrakennuksen korkeuteen liittyviä vähäisiä ylityksiä, esteettömästä rakentamisesta aiheutuvia asuinrakennusoikeusylityksiä, autosuojarakennusoikeuden käyttöä pyöräsuojan rakentamiseen, rakennusalan rajan vähäisiä ylittymisiä sekä järjestelyjä istutettavalla tontin osalla.

Kullekin poikkeamiselle asemakaavasta on esitetty perustelut maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti. Poikkeamiset ovat lain 175 §:n mainitsemia vähäisiä poikkeamisia.

Tontin muodosta ja talon 3 sijoittamisesta purettavan rakennuksen perustuksille on aiheutunut haasteita ja vähäisiä asemakaavarajojen ylittymisiä toimintojen ja rakennusten asemoinnissa. Tarvittavat naapurisuostumukset pohjoissuunnalta on hankittu. Sen, että rakennukset ja pihatoiminnot tulevat lähelle naapurusta, ei voi kuitenkaan katsoa aiheuttavan tarpeetonta ja tavanomaisesta pääkaupunkiseudun pientaloaluerakentamisesta poikkeavaa haittaa naapureille.

Luvanhakija on suunnitelmissaan pyrkinyt ottamaan naapurustoa huomioon. Tontin rajan läheisyyteen on esitetty istutettavan pensasaitaa näkösuojaksi. Puuston osalta tullaan työmaavaiheessa neuvottelemaan naapuruston kanssa. Hulevesien hallinnasta rakennettavan tontin puolella on laadittu alustava esitys, lopullinen hulevesisuunnitelma laaditaan erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Riittävä maalämpökaivojen välinen etäisyys on varmistettu. Purkutyön haittattomista järjestelyistä tullaan keskustelemaan tulevassa rakennusvalvonnan aloituskokouksessa.

Korkeusylittyminen on perusteltua; asuintilojen sisäkorkeus ei ole poikkeuksellinen; alapohja- ja yläpohjarakenteet on suunniteltu nykyisten lämmöneristysmääräysten mukaan. Asemakaava korkeusrajoituksineen on iäkäs, se on laadittu vuonna 1979.

Yleisen edun kannalta on tavoiteltavaa, että pientalot rakennetaan esteettömiksi, jotta asuminen voisi jatkua liikkumisvaikeuksien tai iän aiheuttamista ongelmista huolimatta. Esteettömyydestä aiheutuvat lisäneliöt (5 m² / talo) on hyväksyttävä peruste esitetylelle asuinrakennusoikeusylitykselle.

Asemakaavassa on tontin laajuuteen kytkeytyvä asuntolukumääränsänti; asuntomäärä on maksimin alittava. Rakennusmäärää koskevaa maksimia ei asemakaavassa ole.

Poikkeaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä lueteltujen edellytysten mukainen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin

aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupahakemus täyttää purkamisen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä asetetut purkamisluvan edellytykset, ja lupahakemus täyttää uudisrakentamisen osalta rakennusluvan myöntämiselle maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä asetetut edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 §, 171 §, 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345