

15.04.2021

1

Tunnus	47-0536-21-A LP-091-2020-11024
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kontulan Opiskelijatalo
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0168-0001 Ramppi 1
Pinta-ala	2456 m ²
Kaava	12088
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	5300 m ²
Alueen käyttö	AKS: Erityisasumisen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakentaa opiskelija-asuntoja vähintään 80% kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta. VII(3/4): Rakennusala pääosin seitsemänkerroksiselle rakennukselle.
Pääsuunnittelija	Kosonen Sauli Matti Rikhard arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Rakennustoimenpide	Seitsemänkerroksisen opiskelija-asuntorakennuksen (rakennusluokka 0121) rakentaminen HEL-2021-003154 Kontulan keskuksen läheiselle metroradan viereiselle rakennetaan seitsemänkerroksinen opiskelijatalo. Rakennuksessa on 121 opiskelija-asuntoa (27,5-59 m ² , keskipinta-ala 35 m ²) yhteistiloineen. Pääosassa asuntoja on ranskalaiset parvekkeet. Kerroksissa on lisäksi yhteisparvekkeet asemakaavan opiskelija-asunnoille sallimalla tavalla. Pääsisäänkäynnin yhteydessä on pääosa yhteistiloista (mm. aula, kerhotila, neuvottelutila, pesula ja kuivaushuone). Yhteissauna ulkoparvekkeineen on 7. kerroksessa. Esteetön sisäänkäynti on järjestetty pihan puolelta. Betonielementtirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat osin rapattuja ja osin valkobetonia sekä lisäksi vähäisiltä osin tiililaattapintaisia ja uritettua betonia. Vesikatolle asennetaan aurinkopaneelit, joilla tuotetaan osa yhteistilojen sähköjärjestelmien sähköntarpeesta. Pihalle rakennetaan pyörävarasto ja jätehuone. Piharakennus on betonirunkoinen, julkisivut ovat uritettua betonia.
---------------------------	--

Piharakennuksessa on asemakaavan edellyttämällä tavalla viherkatto. Tontti rajataan metron suuntaan tukimuurilla ja puurakenteisella meluaidalla.

Maantasokerroksessa on väestönsuoja 141 henkilölle (irtaimistovarastot). Asemakaava ei edellytä opiskelija-asunnoilla autopaikkoja, mutta tontin kadun puoleiselle osalle toteutetaan kuusi autopaikkaa, joista viidessä on varaus sähköauton latauspisteelle. Tontilla on 133 pyöräpaikkaa, joista 100 sisätiloissa.

Erityisselvitykset:

- HKL:n arviointi töiden vaikutuksista
- Perustamistapalausunto (hulevesien osittainen imeytymismahdollisuus)
- Pohjatutkimuskartta ja pohjatutkimusleikkaukset (6)
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Riskiarvio (rakenne, R1)
- Suunnittelun ja toteutuksen perusteet (rakenne)
- Riskiarvio (rakennusfysiikka, R1)
- Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet (huomioitava metroradan läheisyys)
- Liikennemeluselvitys
- Laskelmat ja lausunto ulkovaipan ääneneristävyydestä
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattoria ei nimetty)
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka B, E-luku 78, sisältää kesäajan lämpötilatarkastelun, alhainen energiankulutus > energia-alennus)
- Rakennetyypit
- Hulevesisuunnitelma
- Ulkoväriyysuunnitelma
- Värijulkisivut (4 kpl)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Ennakkoneuvottelumistio
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapurin kuuleminen / Liikennelaitoksen lausunto
- Naapurin kuuleminen
- Kerrosalalaskelma

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

HKL muistuttaa ja huomauttaa, että rakennuspaikka sijaitsee metroradan vieressä. Teknisissä selvityksissä on riittävästi

huomioitu tarvittavat jatkotoimenpiteet.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalueen rajan ylittyy sisäpihan puolella 0,39 m valitun rakennusrungon takia. Perustelu: Kun rakennusmassaa painotetaan enemmän Kontulantien puoleiseen siipeen, pihalle saadaan luonnonvaloa.

Rakennuksen julkisivumateriaalina on sisäpihan puolella hienopestyä valkobetonia asemakaavan määräämän rappauksen sijaan. Perustelu: Rakennus muodostaa metroradan toisella puolella olevien rakennusten kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennus toteutetaan käytännössä kokonaan seitsemänkerroksisena sen sijaan, että ylimmälle kerrostasolle sijoitettaisiin asemakaavan sallimalla tavalla vain osa (3/4) kerrosalaan laskettavaa tilaa. Perustelu: Rakennusmassan painottaminen enemmän Kontulantien puoleiseen osaan tuottaa valoisamman piha-alueen, jolloin kerrosalaan laskettavia tiloja on sijoitettava enemmän ylimpään kerrostasoon.

Poikkeamiset ovat vähäiset ja perustellut ja ne on hyväksytty ennakkoneuvotteluissa.

Rakennusoikeus

5300 m² Asuinkerrosala

map: Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja sekä asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja yhteen tasoon.

Lisäkerrosala: Asumista palvelevat tilat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Asuinkerrosala		5297		5297
	Lisäkerrosala		522		522
	MRL 115 §		457		457
Autopaikat	Yhteensä	6			
	Rakennetaan	6			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	119	1	Ei	

15.04.2021

4

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6408 m ²
Tilavuus	20510 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	10.02.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Hankkeessa on huomioitu HKL:n esittämät näkökohdat metroradan läheisyyteen rakennettaessa.

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Viimeistään aloituskokoukseen mennessä on hankkeeseen oltava kiinnitettynä työmaa-ajan kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

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

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä suunnitelma hulevesijärjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

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.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että 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 §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321