
Tunnus	32-0589-24-A LP-091-2023-05862
Hakija	Koy Konalankuja 1-3
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0057-0008 Konalankuja 1
Pinta-ala	7014 m ²
Kaava	Asemakaava 12665
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	9740 m ²
Rakennettu kerrosala	8830 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Viisteensaari Anne Marjut arkkitehti Sweco Finland Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen asuinkerrostalon ja yhden saunarakennuksen rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen</p> <p>HEL 2024-003896</p> <p>Rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joiden kerrosluvut kaavan mukaisesti 6 (RAK 1), 7 (RAK 2) ja 8 (RAK 3), sekä pihatalo (RAK 4), jossa on korttelin yhteistiloja kahdessa kerroksessa. Asuinrakennukset ovat betonirunkoisia ja pihatalo puurakenteinen.</p> <p>Asuinrakennuksissa on yhteensä 152 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 53 m². Perheasuntojen (3 asuinhuonetta tai isompi) osuus huoneistoalasta on 64 %.</p> <p>Tontille rakennetaan 19 kpl maalämpöporakaivoja.</p> <p>Pohjaratkaisu ja yhteistilat RAK 1 on kaksiportainen lamellitalo ja RAK 2 ja RAK 3 yksiportaisia pistetaloja. Rakennusten kaavan mukaiset yhteistilat sijoittuvat pääosin kunkin rakennuksen 1. kerrokseen sekä RAK 1:n kellariin.</p> <p>Pihatalossa on neljä talosaunaa, joiden lisäksi yksi talosauna RAK 2:ssa. Pihatalossa oleva suurin saunaosasto on esteetön. Pihatalossa on lisäksi iso kerhohuone. Pihatalon yhteistilat on mitoitettu yhteiskäyttöisiksi tontin 7 ASO-asuntokohteen kanssa.</p> <p>Tekniset tilat sijaitsevat pääosin RAK 1 kellarissa.</p> <p>RAK 1 kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka on mitoitettu yhteensä 260 henkilölle. Väestönsuojien normaaliajan käyttö irtaimistovarastoina.</p> <p>Julkisivut Asuinrakennusten julkisivumateriaali on pääosin paikalla muurattua tiiltä, väreinä punaisenkirjava ja harmaankirjava tiili.</p>
---------------------------	--

Kahdeksankerroksisen talon (RAK 3) Konalantien puoleisella julkisivulla on tiilireliefitehostekentät. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua puuverhousta. Parvekelinjojen jakamiseen ja rytmittämiseen käytetään tiililaattapintaisia jakoseiniä, jotka täydentävät parvekerakenteet visuaalisesti osaksi rakennuksen päämassaa. Rakennuksen katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja, joiden alle IV-konehuoneet integroidaan.

Pihatalo on puuverhottu ja viherkattoinen puurakennus.

Esteettömyys

Käynnit asuinrakennusten porrashuoneisiin, asuntoihin ja asuinrakennusten asumista palveleviin tiloihin ja alueille sekä kulku kadulta piha-alueelle on suunniteltu esteettömiksi. Rakennusten sisätilat ovat esteettömät lukuun ottamatta RAK 2 ja RAK 4 maantasokerroksissa olevia pienten saunaosastojen löylyhuoneita sekä RAK 4 toista kerrosta kokonaisuudessaan.

Tontin käyttö

Tonteille 8 ja 7 rakennettavat rakennukset rajaavat tontin 8 keskiosaan suojaisen piha-alueen. Pihalle sijoittuva leikki- ja oleskelualue palvelee korttelin tontteja 8 ja 7.

Pysäköinti

Asemakaavan mukainen autopaikkatarve: 92 ap. Vaatimuksen mukainen autopaikkamäärä sijoitetaan viereiselle tontille 32038/8 rakennettavaan pysäköintilaitokseen erikseen tehtävän yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Lisäksi liikuntaesteisille mitoitettut ja merkityt autopaikat (3 LE-ap) sijoitetaan tontin piha-alueelle.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkatarve: 325 pp. Toteutetaan 325 pp, joista piha-alueelle lukittavina 48 pp, lukittaviin ja sääsuojuuttuihin tiloihin 277 pp (85 %): Tontille 150 pp ja pysäköintilaitokseen 127 pp.

Huleveden hallinta

Tonttimaa ei sovellu suurten hulevesimäärien imeyttämiseen. Osa tontin hulevesistä käsitellään imeyttämällä painanteessa ja pääosa tontilla viivytetään. Viivytysputket sijoitetaan tontin keskiosaan RAK 2 ja RAK 3 väliselle alueelle. Viivytystilavuuden ylittyessä hulevedet ohjataan tontin länsipuolella olevaan kaupungin avo-ojaan.

Pihan oleskelu- ja leikkialueiden melutasovaatimus täyttyy, kun tontin 7 asuinrakennus rakennetaan tai vaihtoehtoisesti tontilla 7 oleva Konalantien suuntainen tiilialue säilytetään. Tontille 7 on vireillä rakennuslupahakemus.

Muut ääneneristävyysvaatimukset huomioidaan suunnitelmissa ulkovaipan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Rakennuksissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla sekä vesikiertoinen lattialämmitys, jonka lämmönlähteenä on maalämpö. Vesikatoille asennetaan

aurinkosähköjärjestelmä.

Asuinrakennusten paloluokka on P1, piharakennuksen P3. Porrashuoneet toimivat asuntojen uloskäytävinä ja parvekeluukut varateinä. Varatieluukut sijaitsevat pitkällä parvekkeilla väliseinissä ja yksittäisillä parvekkeilla parvekelaatoissa.

Paarikuljetuksen tilamitoitus on suunniteltu 600x2600 mm kokoiselle paariyksikölle.

Korttelin sisäisistä kulkureiteistä, hulevesien hallinnasta, yhteistilojen käytöstä sekä auto- ja polkupyöräpysäköintipaikoista tehdään tonttien väliset rasitteet tai yhteisjärjestelyt. Alustavat rasitesopimukset tai sitoumukset on toimitettu hakemuksen liitteiksi.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1) Rakennusoikeuden jakautuminen. Rakennuksen 2 kerrosala ylittää rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden 8 k-m²:llä. Perustelut: Tilajärjestelyjen toiminnallisuus. Rakennuksissa 1 ja 3 kerrosala jää yhteensä vastaavasti saman verran vajaaksi ja rakennusoikeudellinen kerrosala säilyy kaavan mukaisena.

2) Kaavamääräys: Kadun- ja puistonpuoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Suunnitteluratkaisussa ulkoseinälinjasta ulkonevat parvekelinjat ovat koko julkisivun levyisiä tai rakennuksen nurkkaan toispuoleisesti sisäänvedettyinä sijoitettuja. Perustelut: Parvekekenttien etureunan tiililaattamuuratut elementtiäiheet muodostavat parvekelinjoista osan rakennuksen yhtenäistä tiilijulkisivua, jolloin saavutettu vaikutelma on kaavan tavoitteen mukainen.

3) Rakennuksen 1 pihanpuoleinen parvekelinja ylittää rakennusalan rajan 1,75 metrillä, joka on 0,55 m enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallima 1,2 metrin ylitys. Perustelut: Ylitys johtuu pääosin siitä, että rakennusta on jouduttu siirtämään tontin rajasta Konalankujan katualueen rakenteiden ja kunnallistekniikan ahtauden takia. sijoittuu pihan puolelle oman tontin suuntaan.

4) Kaavamääräys: Pihatalon peittoala saa olla enintään 120 m²/pihatalo. Rakennettavan pihatalon peittoala on 129,5 m². Perustelut: Poikkeaminen mahdollistaa kahden saunaosaston sijoittamisen pihatalon toiseen kerrokseen ja korkean kerhohuoneen leventämisen uloskäytäväportaan kohdalta siten, että tilasta tulee monikäyttöisempi, yhteisöllisempi ja viihtyisämpi.

5) Kaavamääräys: Piha-alueet tulee korttelikohtaisesti rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Piha-aluetta ei rakenneta koko korttelin

yhteiskäyttöiseksi, vaan ainoastaan tonttien 7 ja 8 yhteiskäyttöiseksi.
Perustelut: Tonttien rakentamisen eriaikaisuus.

6) Ulkoportaiden mitoitusvaatimukset. RAK 1 kellarin sammutusreittiportaiden ja RAK 4 uloskäytäväportaan nousu- ja etenemämitoitus poikkeavat käyttöturvallisuusasetuksen vaatimuksesta (kattamattomat ja lämmittämättömät ulkoportaat, vaatimus: $n=130$ mm (max) / $e=390$ mm (min)). Kellarin ulkoportaiden mitoitus: $n=207$ mm, $e=220$ mm. RAK 4 poistumistieporras: $n=180$ mm, $e=270$ mm.
Perustelut: Kellarin portaiden osalta se, että portaita käytetään vain pelastuslaitoksen sammutusreittinä ja tarvittaessa huoltoreittinä, ja ne ovat talvikunnossapidettävät. Pihatalon uloskäytäväporras on tarkoitettu yläkerrasta pelastautumiseen vain hätätilanteessa, sitä ei käytetä rakennuksen tavanomaiseen liikenteeseen ja se on talvikunnossapidettävä. Portaassa on em. perusteluin käytetty sisäportaalle sallittua uloskäytävämitoitusta.

Porrasmitoituksiin liittyviä poikkeamisia ei ole kirjattu paloturvallisuussuunnitelmaan, mutta pelastuslaitos on hakemuksen liitteeksi toimitetun muistion perusteella ilmaissut ratkaisujen olevan hyväksyttäviä sillä edellytyksellä, että portaat ovat talvikunnossapidettäviä.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä yhteensä: 9740
Rakennusoikeus on jaettu tontilla kolmelle rakennusalalle.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: Varasto- ja huoltotiloja, talopesula-, kuivaus-, talosauna- ja vapaa-ajantiloja sekä jäte- ja kierrätystiloja. Kyseisiä tiloja saa sijoittaa asuinrakennuksiin tai pihataloon. Pihatalo voi sijaita rakennusalan ulkopuolella.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		9740		9740
kerrosalan ylitys /MRL 115§		469		469
lisäkerrosalaa		628		628

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	207	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11971 m ²
Tilavuus	35850 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 10.10.2023
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Poikkeamiset asemakaavasta / rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Toimivalta
Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.
Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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
- 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
- mallitarkastus
- loppukatselmus

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

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.

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

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

Ennen maalämpökaivojen poraustyön aloittamista on rakennusvalvonnan rakenneyksikölle esitettävä suunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön.

Maalämpökaivot on porattava paikkoihin (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Hankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä kaupunkimittauspalveluilta reikien sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä. Jos reiät porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että tiedot toteutettujen porareikien pituuksista ja kaltevuuksista toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Mallitarkastus: Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja varsinaisen muurauksen toteuttamista on työmaalla toteutettava vähintään 1x1 m kokoiset muurausmallit kaikista julkisivuissa käytettävistä muuraustyypeistä oikean värisine ja

tyyppisine saumauksineen, ja pyydettyä rakennusvalvonnan arkkitehdilta mallikatselmus. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä (MRL 150 c §) ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien tai sopimusten nojalla tontin ulkopuolelle rakennettavien, tontin 32057/8 käyttöä palvelevien autojen tai polkupyörien säilytyspaikkojen, muiden yhteiskäyttöisten tilojen tai alueiden tai edellä mainittuja korvaavien tilapäisjärjestelyjen oltava käytettävissä. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on ennen rakennuksen käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on varmistettava, että rakennuksen sisätiloissa on riittävät edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, johon sisältyy ohjeistus pelastus- tai pelastautumiskäyttöä palvelevien ulkoportaiden talvikunnossapidosta.

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.

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

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Atte Kiianen
arkkitehti