
Aiempi käsittely:	08.12.2022	§ 225	Tulos:Esittelijä poistanut asian esityslistalta.
Tunnus	45-2872-22-A		
	LP-091-2022-01764		
Hakija	As Oy Helsingin Vaahtera		
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0270-0051 Soraharjuntie 2f		
Pinta-ala	2030 m ²		
Kaava	Asemakaava 12582		
Lainvoimaisuus	2019		
Sallittu kerrosala	1600 m ²		
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue. (AK)		
Pääsuunnittelija	Lunden Eero Pekka Anttoni arkkitehti		

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon (0120), autopaikkojen, pihajärjestelyiden ja maalämpökaivojen rakentaminen HEL 2022-013562 Rakennetaan Soraharjuntien ja Kiviportintien risteyskseen kaksikerroksinen, tiiliverhoiltu kellarillinen pienkerrostalo viereisten viiden pienkerrostalon pysäköintikenttänä toimineelle alueelle. Uudisrakennuksen tontti on lohkottu edellä mainittujen talojen tontista. Pohjaratkaisu Rakennuksen pohjamuoto noudattelee asemakaavan mukaista rakennusala. Pohjaratkaisuna on keskikäytävällinen L-muoto, jonka taitepisteeseen on sijoitettu hissi ja porrastila. Kellarikerroksessa sijaitsevat väestönsuoja, asuntokohtaiset irtaimistovarastot, ulkovälinevarastoa, kerhotila, pesula, saunaosasto sekä teknistä tilaa kuten iv-konehuone. Asuntoja, joista kolmannes on perheasuntoja, on yhteensä 31 kpl ja jokaisessa asunnossa on pinnakaiteellinen parveke: joko ranskalainen tai syvä, lasitettu maasta tuettu parveke. Tontin käyttö Kiinteistöltä kaadetaan puita uudisrakennuksen ja autopaikkojen tieltä ja pintamaat vaihdetaan. Pihasuunnitelman mukaan tontille istutetaan uutta kasvillisuutta; puita, pensaita ja perennoja. Ajoliittymä tontille sekä pihan leikkialueet ovat yhteiset naapuritontin kanssa. Autopaikkoja on 16 kpl ja niistä 8 kpl sijoitetaan naapuritontille. Yksi autopaikka on mitoitettu liikuntaesteiselle sopivaksi ja merkitään ISA-tunnuksin. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan ulkovälinevarastoihin yhteensä 53
---------------------------	--

kappaletta, pihalle sijoitetaan 8 pyöräpaikkaa.

Jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioilla yhdessä naapuritontin kanssa.

Tontille sijoitetaan 4 kpl maalämpökaivoja.

Rasitteista laaditaan erillinen rasitesopimus.

Erityisselvitykset:

- perustietolomakkeet: rakenteiden suunnittelu ja toteutus, LVI-suunnittelu ja toteutus, paloturvallisuus
- selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista liitteineen
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta; huoneistokohtainen selvitys
- selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä
- kosteudenhallintaselvitys
- energiaselvitys ja -todistus (A-luokka, E-luku 69) ja ilmanvuotoluku (1.5)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R 1
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma ja liiteosa (2 kpl)
- Selvitys paarinkuljetuksen tilantarpeesta
- väestösuojasuunnitelma
- julkisivujen värityssuunnitelma
- alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Valtakirja
- Kauppakirja
- Ennakkoneuvottelumuistio 26.1.2022
- Naapurin kuulemiskirje
- Naapurin huomautus, Soraharjuntie 4 (91-45-270-38) kahdesti
- Naapurin huomautus, Soraharjuntie 9 A ja B (91-45-272-5)
- Naapurin huomautus, Soraharjuntie 5 (91-45-272-19)
- Naapurin huomautus, Soraharjuntie 7 (91-45-272-17) ja liite naapurin 45-272-17 huomautukseen
- Pöytäkirjaote, hakijan vastine naapurikuulemisiin
- Rakennusoikeuslaskelma
- Ympäristöselvitys ja hankesuunnitelma
- Kaavoituksen kannanotto

Lisäselvitys

Uudisrakentamisen myötä lohkotun tontin (91-45-270-34) autopaikoitusta ja pihaa järjestellään uusiksi siten, että uudisrakennuksen autopaikoista 8 sijoittuu lohkotun tontin uudelleenrakennettavalle piha-alueelle ja uudistontin (91-45-270-51) omalle pihalle toiset 8 autopaikkaa. Muokattavalle vanhalle piha-alueelle tulee kaikkiaan 34 autopaikkaa ja 2 kpl tonteille yhteistä vieraspaikkaa, jolloin kokonaisuudessaan molempien tonttien piha-alueilla on yhteensä 44 autopaikkaa, joista

Kuuleminen

kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi LE-paikkaa. Autotallipaikkoja vanhassa taloyhtiössä on 25. Kaikkiaan näillä kahdella tontilla on yhteensä 69 autopaikkaa, joista LE-paikkoja on 2 ja vieraspaikkoja 2.

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit ovat esittäneet seuraavat huomautukset hakemuksesta ja poikkeamisista.

Naapuri (91-45-272-17) on huomauttanut autopaikkojen määrästä ja sijoittumisesta tontilla sekä rakennuksen suuruudesta.

Naapuri (91-45-272-5) on huomautuksessaan ottanut kantaa vireillä olevaan lupahakemukseen liittymättömään, aiempaan poikkeamislupapäätökseen, josta hakija on luopunut ja laatinut uudet suunnitelmat, jotka eivät edellytä poikkeamislupapäätöstä ja joista naapureita nyt kuullaan. Naapuri on myös pyytänyt lisää aikaa nyt haetun luvan suunnitelmien tutkimiseen ja sitä myös saanut.

Naapuri (91-45-270-38) on huomautuksessaan ottanut kantaa hakijan tontin autopaikkoihin että emätontin autopaikkoihin esittäen, että uudelleenjärjestellyt autopaikat eivät tule riittämään hakijan tontin ja emätontin asukkaiden autoille, jolloin nämä pysäköisivät asuntokadulle. Lisäksi naapuri ottaa kantaa hakijan autopaikkojen sijoittumiseen osaksi istutettavalle tontinosalle ja uudisrakennuksen kattomuotoon, korkeuteen ja sijoittumiseen tontille. Näiden lisäksi naapuri ottaa kantaa käsittelyssä olevaan lupahakemukseen kuulumattomaan poikkeamispäätökseen, josta hakija on luopunut.

Lisäksi kaikki naapurit huomauttavat eri sanamuodoin tontin viheralueen pienuudesta.

Hakija on vastineessaan todennut, että " Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö; rakennettaessa kaavassa asetetun rakennusalueen rajan mukaisesti ja sijoitettaessa autopaikat täsmälleen ohjeelliselle paikoitusalueelle ei autopaikkojen käyttö ole mahdollista, koska peruutustilaa ei jää riittävästi. RT:n ohjekortissa 98-11235 (peruutustilamitoitukseen sovellettava ohjekortti) edellytetyn 7 metrin peruutustilan sijaan peruutustilaa jäisi kaavakartan mukaisesti toimittaessa alle 6 metriin." Autopaikkojen määrään hakija toteaa, että " Autopaikoituksen määrä on suhteutettu sallittuun rakennusoikeuteen ja on asemakaavamääräysten mukainen (1 ap/100k-m2). Asemakaavassa on sallittu tontin 45270/51 autopaikkojen sijoittaminen tontille 45270/50 tontin haltijan suostumuksella. Tontin 51 turvallisuuden, tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja vehreyden säilyttämisen vuoksi osa vaadituista autopaikoista sijoitetaan naapurin tontille 45270/50."

Lisäksi hakija toteaa, että naapuritontilla 45270/50 olevien ja sille sijoittuvien autopaikkojen ja pihajärjestelyiden osalta on haettu erillinen toimenpidelupa, joka on myönnetty 27.12.2021.

Rakennuksen sijoittumiseen tontilla hakija toteaa, että se on asemakaavan mukainen ja lisäksi hakija toteaa, että rakennuksen

kattomuotoa ei ole määritelty asemakaavassa, mutta sen sijaan rakennuksen enimmäisräystäskorkeus on ja toteutuva räystäskorkeus on tuntuvasti matalampi kuin asemakaavassa ilmoitetaan.

Huomautuksiin tontin viheralueen koosta hakija, toteaa, että tontille suunniteltu viheralue istutuksineen riittää ylityksestä huolimatta täyttämään Helsingin kaupungin laskennallisen viherkertoimen tavoitetason 0,9. Aineistossa on myös esitetty sekä piirustuksessa että laskelmana tontilta poistettavat puut sekä sinne istutettavat puut, pensaat ja kasvit sekä niiden määrät. Suunnitelmassa puiden ja kasvillisuuden määrä tontin alueella kasvaa huomattavasti.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamista haetaan 16.6.2019 vahvistetusta asemakaavasta nro 12582 koskien tonttia 51 seuraavilta osin:

Kaavamääräys: Istutettava alueen osa; pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen

Autopaikoitus ehdotetaan sijoitettavan puoliksi istutettavalle alueen osalle ja osittain eri kohtaan kuin osoitetulle ohjeelliselle pysäköintipaikan alalle.

Hakija perustelee poikkeamaa seuraavasti: jotta saadaan toteutettua käyttökelpoinen ja tarkoituksenmukainen pysäköintialue rakennuksen asukkaille turvallisen etäisyyden päähän asuinrakennuksesta ja sen kulkureiteistä, tulee osa autopaikoista sijoittaa osittain istutettavalle alueen osalle, pois pysäköinnin ohjeelliselta sijainnilta. Asemakaavan osoittama pysäköintialue sijoittuu liian lähelle asuinrakennusta, noin kuuden metrin etäisyydelle rakennusalasta, jolloin autojen peruuttamiselle ei ole riittävästi tilaa (minimi on 7 metriä) ja hyvän rakennustavan mukainen, vähintään 8 metrin etäisyys pysäköintialueesta ja asuinhuoneiden tuuletusikkunoista alittuisi asemakaavan osoittamalla sijainnilla.

Osittain istutettavalle alueen osalle sijoittuvat autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä lukuun ottamatta liikuntaesteisille osoitettua autopaikkaa, jolle tehdään tasainen pinta.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä eikä kaavoituksella ole siitä kannanotossaan huomautettavaa.

Rakennusoikeus

1600 k-m²

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja huolto- ja yhteistilat. Rakennukseen saa sijoittaa pysäköintitiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. (lisäkerrosala 1)

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. (lisäkerrosala 2)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	lisäkerrosalaa 1		27		27
	Asuinkerrosala		1530		1530
	MRL 115 §		180		180
Autopaikat	Vähintään	16			
	Enintään	16			
	Rakennetut	16			
	Kiinteistön ulkopuoliset	8			
	Yhteensä	16			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	32	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1976 m ²
Tilavuus	6400 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	04.05.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

Naapurien huomautukset on huomioitu.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma

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.

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 §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Työssä tulee noudattaa:

- Helsingin kaupungin työmaavesiohje
- Helsingin kaupungin kaivumaiden ja kiviaineksen käsittelyohje

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.

Maalämpökaivojen poraus:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "k ymp.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 porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

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.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

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.

Ulkovalaistussuunnitelma ja julkisivudetaljit (detalji- ja värisuunnitelmat eli betonipintojen käsittely, tiili- ja muurausmalli, parvekkeet sekä värisuunnitelmat) on toimitettava Lupapisteeseen.

Hyvissä ajoin ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallitarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen detaljointia ja väritystä (detalji- ja värisuunnitelmat eli betonipintojen käsittely, tiili- ja muurausmalli sekä värisuunnitelmat) ja joihin on kutsuttava paikalle pääsuunnittelijan ja hakijan edustajien lisäksi

rakennusvalvontapalvelujen edustaja. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin talopesulan ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n,w < 53$ dB).

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.5), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön. Lisäksi laskelmat on tarkistettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikkojen, jätepiirteen, leikkialueiden ja kulkutien käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein tontin 45270/34 kanssa.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 116 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 142 §, 150 a - b §:t, 156 §, 158 §, 159 § ja 175 § luonnos

Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä.

Päätöksen antaminen

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Anne Vähätalo
arkkitehti