
Tunnus	30-1243-20-A LP-091-2020-02213
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0145-0006 Muusanpolku 1
Pinta-ala	5550 m ²
Kaava	Asemakaava 12467
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5300 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen asuinkerrostalon (0121), pihavaraston (1210) ja maalämpökaivojen rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus kolmen asuinkerrostalon, pihavaraston ja 12 maalämpökaivon rakentamiseksi, tontti 30145/6.</p> <p>HEL 2020-006271</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee Munkkiniemen kaupunginosan Talinrannassa. Rakennettava kohde on kahden viisi- ja yhden kuusikerroksisen asuinkerrostalon kokonaisuus.</p> <p>Pohjaratkaisu Jokaisessa rakennuksessa on yksi porrashuone. Rakennuksissa on yhteensä 66 Hitas-asuntoa, joiden keskipinta-ala on 65,5 m². Yhteistilat sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin. Piharakennus varataan polkupyörien säilytykselle. Kiinteäksi osaksi asuinrakennuksia rakennetaan autohalli.</p> <p>Julkisivut Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä. 1. kerroksen julkisivupinta on tiililadonnaltaan poikkeava ja yleissävyltään muita kerroksia tummempi. Rakennusten välisissä päädyissä tiilen päällä on kuultorappaus. Ylimpien kerrosten kadunpuolen julkisivut ovat osittain julkisivulevyä. Parvekkeet on sijoitettu sisäpihan puolelle yksiöiden parvekelinjoja lukuun ottamatta. Vesikatot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja, joiden katemateriaalina on konesaumattu pelti. Piharakennuksessa on</p>
---------------------------	---

viherkatto.

Tontin käyttö

Rakennukset asettuvat puolikaareen rakennuspaikalla sijaitsevan mäen juurelle. Rakennukset ja mäki muodostavat sisäpihan kaltaisen tilan. Sisäpiha on osittain pihakantta, jonka alla on yksikerroksinen paikoitustila 46 autolle. Rakennetaan 197 polkupyöräpaikkaa, joista 153 paikkaa sijoitetaan sisätiloihin. Hulevesijärjestelyperiaatteista osa pysyy ennallaan, osa hulevesistä imeytetään ja osa viivytetään, minkä jälkeen niitä johdetaan hulevesiviemäriin. Maalämpökaivot sijoitetaan paikoitushallin alle.

Toimitetut erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Energiaselvitykset ja -todistukset; energiatehokkuusluokka A (2018)

LVI-toteutuksen perusteet

Rakennesuunnittelun perusteet

Perustamistapalausunto

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Paloturvallisuussuunnitelmat

Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Viherkerroin selvitys

Hulevesisuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

Hankeselostus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurikuuleminen

Lausunnot

Hankkeen viimeisimpiä suunnitelmia on käsitelty alueryhmän kokouksessa 16.12.2019 ja niitä on puollettu ehdollisesti.

Suunnitelmia on täsmennetty esitettyjen huomautusten pohjalta, minkä jälkeen alueryhmä on sähköpostikokouksissaan puoltanut hanketta.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavamääräyksistä:

1. Määräyksestä "asuinrakennuksilla tulee olla keskenään erilaisia pohjamuotoja ja/tai kerroslukuja" poiketaan siten, että kahdella rakennuksella on keskenään samanlaiset pohjamuodot ja kerrosluvut.

Perustelut: Toistuvuudella on selkiytetty kokonaisuutta ja saatu kustannussäästöjä hintasäädelyssä rakentamisessa.

Asemakaavan edellyttämä vaihtelevuus on tehty kolmannen rakennuksen korkeuserolla ja rakennusten kattolappeilla.

2. Määräyksestä "parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä" poiketaan siten, että tontin ulkoreunalle sijoitetut parvekkeet eivät ole kokonaan sisäänvedettyjä.

Perustelut: Ulokeparvekkeiden sijoittamisella kahteen asuntolinjaan tontin ulkoreunalla on saatu aikaan vaihtelevuutta muilta osin toistuvaan julkisivuaiheeseen.

3. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ylittää sallitun +24.0 m:n rajan 90 cm:llä.

Perustelut: Suurin sallittu kerrosluku (VI) ja kattomuoto johtavat ylitykseen. Kattomuoto elävöittää kokonaisuutta asemakaavaa noudattavalla tavalla. Naapureiden puoleinen räystäslinja pysyttäytyy alle enimmäiskorkeuden. Materiaalivaihdoksella ylimmässä kerroksessa saadaan aikaan vaikutelma matalammasta räystäslinjasta.

4. Tekniset laitteet eivät kokonaisuudessaan sijoitu vesikaton korkeimman sallitun korkeusaseman alapuolelle. Ylin korko on +25.77 m.

Perustelut: Suurin sallittu kerrosluku (VI), valittu kattomuoto ja teknisten laitteiden pääte-elinten minimietäisyydet vesikattopinnasta johtavat ylitykseen.

5. Asuinrakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta ei ole viherkattoa.

Perustelut: Asuinrakennusten kattomateriaaliksi on valittu peltikate, joka soveltuu yhdenmukaisella tavalla sekä loiviin että jyrkkiin kattokulmiin. Valittu vesikattomateriaali on alueelle tyypillinen.

6. Rakennusalarajaylitykset:

Rakennusten sisäänkäyntikatokset ulottuvat rakennusalueen rajan yli enemmän kuin rakennusjärjestys sallii. Enimmillään sisäänkäyntikatos ulottuu 2,1 m rakennusalueen rajan yli keskimmaisessa rakennuksessa.

Perustelu: Sisäänkäyntien edusta on katettu riittävän etäälle ulko-ovesta parantamaan esteetöntä käyttöä.

Esitetyt poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi. Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
1. asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat
2. ulkoseinien eteen viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		5300		5300
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		636		636
	lisäkerrosalaa 1		557		557
Autopaikat	Vähintään	45			
	Rakennetut	45			
	Yhteensä	45			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	117	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7831 m ²
Tilavuus	21324 m ²
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	28.04.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	28.04.2020
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Alueryhmä on puoltanut suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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. 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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon

satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324