
Tunnus	28-2678-21-A LP-091-2020-01035
Hakija	Avarrus Arkkitehdit Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0141-0003 Käskynhaltijantie 44
Pinta-ala	1603 m ²
Kaava	Asemakaava 12445
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	2150 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue, AK
Pääsuunnittelija	Siponen Pauli Juhani arkkitehti AVARRUS arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusero 0121) ja muuntamorakennuksen (käyttötarkoitusero 1090) rakentaminen.</p> <p>Oulunkylän täydennysrakennuskaavan mukaiselle uudelle tontille rakennetaan kolme-kuusi -kerroksinen kolmen porrashuoneen massiivitiilirakenteinen asuinkerrostalo, joka toteutetaan pääasiassa painovoimaisen ilmanvaihdon periaatteella.</p> <p>Hanke kuuluu Helsingin kaupungin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan. "Kestävä kerrostalo" -hankkeessa rakennuksen ulko- ja väliseinät toteutetaan tiilimuurattuina massiivirakenteina ja ilmanvaihto toteutetaan painovoimaisena ilmanvaihtona kivirakenteisin hormein. Hankkeesta toteutetaan seurantatutkimus, jonka aiheina ovat sisäilmaolosuhteet, massiivitiiliseinän lämpö- ja kosteuskäyttäytyminen ja energiankulutus.</p> <p>HEL 2021-010634</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennuksessa on 29 asuntoa. Perheasuntoja asuinhuoneistoalalasta on 62,5% ja niiden keskipinta-ala on 75m². Rakennuksen päätyjen asunnot on yhdistettävissä "sukupolvi-asunnoiksi". Kaikki asunnot avautuvat vähintään kahteen ilmansuuntaan ilmanvaihdon toiminnan varmistamiseksi. Maantasokerroksessa on kerhotila, saunaosasto, pesutupa, ja irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastotilat sekä väestönsuoja 58 henkilölle, jonka normaaliajan käyttötarkoitus on irtaimistovarasto. Mestarintien ja Käskynhaltijantien kulmassa on liiketila.</p> <p>Julkisivut Julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä. Julkisivun sisäänvedot ja yksityiskohdat sekä parvekevyöhykkeen taustaseinät ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Kattomuoto on aumattu mansardikatto, jota piippumaiset poistoilmahormit rytmittävät. Kolmella julkisivulla rakennusta kiertää yhtenäinen parvekevyöhyke. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke.</p>
---------------------------	--

Kiinteistön eteläosaan Mestarintien varrelle rakennetaan asemakaavan mukainen erillinen punatiiliverhottu muuntamorakennus.

Yhteisjärjestelyt

Korttelin 28141 kiinteistöjen kesken on laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta. Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan mm. pysäköinnin järjestämisestä, kulkureiteistä ja pihan käytöstä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat 17 ap toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, joka sijoittuu kiinteistöille 91-28-141-4 ja 92-28-141-5. Pysäköintihalli rakennetaan em. kiinteistöjen rakentamisen yhteydessä (LP-091-2021-02904 ja LP-091-2021-02420).

Liikuntaesteisen pysäköintipaikka ja kaksi vieraspaikkaa sijoitetaan omalle tontille.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 71 pp, joista 53 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa ja 18 pp pihalla.

Erityisselvitykset:

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuussuunnitelma

Painovoimaisen ilmanvaihdon ilmanlaatuselvitys

Ilmanlaatuselvitykset

LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

Energiaselvitys ja -todistus, Energiatehokkuusluokka B (2018)

Massiivitiilirungon ja painovoimaisen ilmanvaihdon toiminnan seurantasuunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Alustava pinnantasaussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Alueryhmän muistiot

Hankeselvitys

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Tiedote naapureille

Rakennusoikeuslaskelma ja kerrosalakaavio

Rakennuksen tietomalli

Lisäselvitys

Ennakkolausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmän kokouksessa

23.3.2020. Työryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia ehdoin.

Työryhmän esille tuomat asiat on huomioitu jatkosuunnitelmissa.

Oulunkylän alueryhmä on käsitellyt hanketta kokouksissaan

1.6.2020, 14.8.2020 ja 15.9.2020. Alueryhmä on puoltanut hanketta etenemään rakennuslupavaiheeseen.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Asemakaavan mukainen rakennusalan raja ylitetään lounaisjulkisivuilla parvekkeen verran n. 1950 mm sekä kaakkois- ja koillisjulkisivulla n. 185 - 420 mm lämpimällä tilalla ja n. 1950 mm parvekkeella. Peruste: Rakennusalan rajan ylitys johtuu massiivitiilirakenteisten ulko- ja väliseinien tavanomaista paksummista rakennevahvuuksista. Rakennusjärjestys 7§ sallii tontin sisäisen rakennusrajan ylittämisen parvekkeen osalta 1,2 metrillä.

Asemakaavamääräyksestä "Käskynhaltijantien eteläpuolella porrastuvissa rakennuksissa edellisten kerrosten katonosille tulee rakentaa asuntoterasseja" poiketaan siten, että kolmikerroksisen osan katolle ei sijoiteta asuntoterasseja. Peruste: Asuntoterasseja ei sijoiteta matalan osan katolle painovoimaista ilmanvaihtoa tehostavan kattomuodon vuoksi.

Asemakaavamääräyksestä "Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta" poiketaan siten, että yhtenäinen parvekevyöhyke tuetaan maasta. Peruste: Parvekevyöhykkeen tukeminen massiivirungosta on teknisesti haastavaa. 1. kerrokseen parvekkeiden alle syntyvä arkadi on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeä sisäänkäyntivyöhyke.

Asemakaavamerkinnästä "Puin ja pensain istutettava alueen osa" poiketaan siten, että Mestarintien varrelle osoitettu puin ja pensain istutettava alue ei ulotu rakennuksen päädyn kohdalle. Peruste: Liiketilän edusta jätetään avoimeksi kaupunkikuvallisista syistä. Piha-alue rakennuksen ja tontin rajan välissä jää kapeaksi rakennusalan ylityksen vuoksi.

Poikkeaminen määräyksistä ja säädöksistä

Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta. Sen mukaan rakennuksen vaipan lämpöhäviön vertailuarvo on laskettava käyttämällä seinän lämmönläpäisykertoimena vertailuarvoa 0,17 W/(m²K). Poiketen tästä massiivitiiliseinäen lämmönläpäisykertoimena käytetään vertailuarvoa 0,40 W/(m²K). Peruste: Vertailuarvoa 0,40 W/(m²K) voidaan asetuksen mukaan käyttää massiivipuuseinälle, jonka keskimääräinen paksuus on vähintään 180 mm. Massiivitiiliseinä voidaan rinnastaa rakenteelliselta ja rakennusfysikaaliselta toiminnaltaan massiivipuuseinäen, joka on kosteusteknisesti turvallinen ja varaa hyvin lämpöenergiaa. Massiivirakenteiden lämmönvarauskykyä ei ole huomioitu asetuksen mukaisessa lämpöhäviölaskelmassa.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeamiset on käyty läpi mm. viranomaisneuvotteluissa alueryhmätyöskentelyn ja

kaupunkikuvatyöryhmän yhteydessä.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusoikeus on 2100 k-m2 ja liike- tai toimistotilan rakennusoikeus 50 k-m2.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:
lisäkerrosala 1: ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen porrassaulatiloja
lisäkerrosala 2: asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- ja kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2100		2100
lisäkerrosalaa 1		85		85
lisäkerrosalaa 2		328		328
liiketilaa		50		50
MRL 115 §		399		399

Autopaikat

Vähintään	21
Yhteensä	20
Rakennetaan	20

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	47	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2998 m ²
Tilavuus	10327 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	24.09.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	11.10.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Ennen aloituskokousta on lämpö- ja kosteusteknisten mittausten tarkennettu mittaus-, tarkkailu- ja seurantasuunnitelma toimitettava rakennusvalvontapalvelun rakennetekniseen yksikköön. Seurannan

mittaus- ja seurantaraportit on toimitettava rakennusvalvontapalvelun rakennetekniseen yksikköön.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.

Hankkeen rakennusfysikaalisten suunnitelmien sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava ulkopuolinen tarkastaja. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun rakenneteknisessä yksikössä.

Ennen rakennesuunnitelmien toimittamista on rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma toimitettava rakennusvalvontapalvelun rakennetekniseen yksikköön.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Hyvissä ajoin ennen kyseisen työvaiheen aloittamista on julkisivumuurauksesta pidettävä mallitarkastus, johon pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan lisäksi kutsutaan rakennusvalvontapalvelun lupakäsittelijä. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja esitettävä rakennusvalvontapalvelulle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on energiaselvitys päivitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tehtävä melumittaukset, joilla varmistetaan, että asumisterveyteen ja -viihtyvyyteen liittyvien säädösten vaatimukset parvekkeilla ja asunnoissa täyttyvät.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa, on kiinteistöillä 91-28-141-4 ja 92-28-141-5 sijaitsevan autohallin tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee kaikkien yhteisjärjestelysopimusten mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tehtävä selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on Lupapisteeseen tallennettava

hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b-c § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hanna Tiira
Arkkitehti
puh. 09 3103 7655