

20.12.2023

1

Tunnus	47-2812-23-A LP-091-2022-09853
Hakija	Kiinteistö Oy Mellunpuiston talo A5
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0201-0014 Pallaksentie 7
Pinta-ala	1147 m ²
Kaava	12421
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	4470 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue VIII, IX: Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku rakennusalueella
Pääsuunnittelija	Viherkoski Jari Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen ja neljän maalämpökaivon poraaminen

HEL 2023-014249

Rakennus on Mellunpuiston purkavan uudisrakentamisalueen aloitushanke. Suurkorttelista puretaan 60-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja, joista osa on jo purettu. Suurkortteli on jaettu asemakaavan tonttijaosta (5 tonttia) poiketen on 21 tonttiin.

Rakennuksessa on yhteensä 71 vuokra-asuntoa. Perheasuntojen (3-4h+kt) osuus on noin 62 % huoneistojen pinta-alasta ja keskipinta-ala on 50,2 m². Yksiöiden keskipinta-ala on 31 m². Asuntojen varatiet toteutetaan parvekkeiden kautta pelastus- laitoksen nostolavakalustolla.

Kellaritasolla sijaitsevat väestönsuoja (119 henkilöä), kuivaushuone, irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja, jätetila sekä teknisiä tiloja. Liiketila sijaitsee kellaritason eteläisimmässä osassa ja rakennusmassa on siltä osin yhdeksänkerroksinen. Käynti liiketilaan on suurkorttelia halkovan kevyenliikenteenraitin varrelta. Rakennuksen ensimmäisessä varsinaisessa kerroksessa on asuntoja, pesula ja kuivaushuone, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä tekninen tila ja talovarasto. 2.-7. kerroksissa on asuntoja. Kahdeksannessa kerroksessa on asuntoja saunatilat ja ilmanvaihtokonehuone. Seitsemäs ja kahdeksas kerros ovat

sisäänvedetyt Pallaksentien puoleisesta julkisivusta. Vesikatolle asennetaan aurinkopaneeleita.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksen nojalla ja yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti neljän naapurustontin kanssa yhteiselle pihalle. Tämän tontin 14 ja tontin 15 rajalle suunniteltu maaporras ja katos rakennetaan yhdessä naapurikiinteistön (47201/15) kanssa.

Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 33 ap, joista 2 le-ap. Yksi autopaikoista (le-ap) sijoitetaan asuinrakennuksen läheisyyteen, kevyenliikenteenraitin varrelle ja loput 32 ap suurkorttelin pysäköintilaitokseen (tontti 47201/6). Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 147 kpl, jotka sijaitsevat sisätiloissa.

Riittävät tekniset erityisselvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet on toimitettu (42 kpl). Riskitasoluokka on R2 (rakenne) ja R1 (palo ja rakennusfysiikka), energiatehokkuusluokka on A. Palotekniset selvitykset ja suunnitelmat (2 kpl) on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys on toimitettu. Alustava hulevesisuunnitelma (vähäinen imeytys ja viivytyt, pääosin yleiseen verkkoon) ja alustava pihasuunnitelma on toimitettu.

Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi:

- Alustava yhteisjärjestelysopimus
- Maalämmön rakennettavuusselvitys
- Rasitesopimus
- Sijoituslupa-asiakirja
- Yhteistilalaskelma
- Valtakirja

Lisäselvitys

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 13.10. ja 30.11.2022 ja kaupunkikuvatyöryhmässä 21.11.2022 ja 19.12.2022.

Hankkeen suunnitelmia on kehitetty työryhmissä annettujen lausuntojen mukaisesti.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavamääräys: Rakennusalan raja

Poikkeaminen: Rakennusalan rajaa ylitetään eteläsivulla 0,6 m.
Hakija perustelee: Rakennusala on äärimmäisen tiukka rakennusoikeuteen nähden. Vaikka liiketilasta johtuva 24 m² kerrosalan ylitys vaikuttaa myös rakennusalueen ylitykseen rakennuksen päädyssä (noin 250 mm osalta), ei kaavan mukaistakaan rakennusoikeuta olisi saatu mahtumaan kokonaan rakennusalueen sisään. Rakennuksen kokonaisuutena on vaikuttanut myös tiilimitoitus ja ikkuna- aukotus. Liiketilän järkevä koko maantasokeroksessa on koettu tärkeäksi kaupunkikuvallisista syistä, ja sen merkitystä on avattu tarkemmin alla; poikkeaminen rakennusoikeudesta.

Asemakaavamääräys: Rakennusoikeus

Poikkeaminen: Kokonaisrakennusoikeuden ylitys 26 m²
Hakija perustelee: Asuinrakentamisen kerrosalan ylitys on 2 m². Ylitys johtuu tiili- mitoituksista aiheutuvista rakennuksen dimensioista sekä suunnittelun edetessä tarkentuneista hormimitoituksista. Liiketilän kerrosalan ylitys on 24 m². 60 m²:n liiketila ravintolatilana on toiminnallisesti liian pieni, jotta valmistuskeittiö ja riittävä määrä asiakaspaikkoja olisi mahdollinen. Tilan toiminnallisuutta on tarkennettu mahdollisten ravintolayrittäjien kanssa. 84 m² liiketila, joka varustetaan soveltuvaksi ravintolakäyttöön, parantaa kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti Pallaksentien varren kaupunkiaukiota ja yhdessä säilytettävän puuston kanssa luo miellyttävän kaupunkitilan.

Asemakaavamääräys: Julkisivumateriaalit

Poikkeaminen: Poiketaan asemakaavan määräyksestä koskien julkisivumateriaaleja (paikallamuurattu tiili, muurauksen päälle tehtyrappaus tai puuverhous), julkisivuissa on käytetty vähäisissä määrin jälkisaumattua tiililaattaa, lähinnä parvekkeitten otsapinoissa.

Hakija perustelee: Rakennustekniset syyt (pitkät aukkojen ylitykset ovat rakennusteknisesti haastavia paikallamuurattuna). Jälkisaumatulla tiililaatalla saavutetaan hyvin samankaltainen ulkoasu kuin puhtaaksi muuratenkin. Tiililaatan määrä suhteessa vähäinen.

Asemakaavamääräys: Yhteistilojen sijoittelu tontilla

Poikkeaminen: Asemakaavan määräyksestä rakentaa asukkaiden vapaa-ajantila rakennuksen ylimpään kerrokseen poiketen, rakennuksessa ei sijaitse kerhotilaa.

Hakija perustelee: Hankkeella on yhteinen kerhotila kahden muun kiinteistön kanssa. Yhteiskerhotila sijaitsee tontilla 47201/19 alueen keskusaukion laidalla ja sitä käyttää yhteisjärjestelysopimuk-

sen nojalla myös tontti 47201/9. Rakennuksen oman talosaunan yhteydessä on tilava pukuhuone, jota voi käyttää myös asukkaiden vapaa-ajan tilana ja pieniin kokoontumisiin. Suurta yhteistä yhteistilaa tontilla 47201/19 perustellaan myös kaupunkikuvallisilla syillä; yhteinen kerhotila ay-alueella elävöittää korttelin keskusaukiota ja on kaavan viitesuunnitelman mukainen.

Asemakaavamääräys: Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Poikkeaminen: Poiketen vihertehokkuusluku on laskettu ja täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun yhteispihakohtaisesti, ei tonttikohtaisesti.

Hakija perustelee: Yhteispihan tarkastelu on enemmän asemakaavan hengen mukaista. Uusi, tiheämpi tonttijako (21 kpl) ei vastaa asemakaavatontteja (5 kpl).

Asemakaavamääräys: Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Poikkeaminen: Poiketen asemakaavan määräyksestä lämpisemättömien pintamateriaalien käyttämisestä, pihan kulkuväylät asfaltoidaan osittain.

Hakija perustelee: Esteettömien reittien mahdollistaminen.

Poikkeaminen esteettömyydestä: Yksi liikuntaesteisen paikka on pysäköintilaitoksessa, jonne etäisyys pääovelta ylittää 50 metriä. Toinen esteetön autopaikka on alle 50 m etäisyydellä, korttelialueen keskeisellä huoltoväylällä.

Poikkeamiset on katsottu vähäisiksi ja perustelluiksi viranomaisneuvotteluissa mm. alueryhmätyöskentelyn yhteydessä.

Rakennusoikeus

Tonttijaon 13970 mukainen rakennusoikeus tällä tontilla: 4410 m² + 60 m²

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Lisärakennusoikeudet kerrosalan lisäksi:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	Asumista palv. tiloja		219		219
	Liiketilaa		84		84
	Asuinkerrosalaa		4412		4412
	MRL 115 §		410		410
Autopaikat	Vähintään	33			
	Rakennetut	33			
	Kiinteistön ulkopuoliset	33			
	Yhteensä	33			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	89	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5600 m ²
Tilavuus	17600 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	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	08.09.2023
Lausunnon tulos	ei puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	16.10.2023
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	26.10.2023
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	13.06.2023
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	08.03.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)
Lausunto pvm	09.03.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hankkeen poikkeamiset 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
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous

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

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

Hankkeen rakenteellisen turvallisuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty R2. Hankkeen rakennesuunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen ja laatii suoritamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL:n 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta rakenteelliseen turvallisuuteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta

Kelpoisuusvaatimukset täyttävä rakennesuunnittelija on ilmoitettava rakennusluvalle, viimeistään ennen rakennesuunnitelmien toimittamista ja aloituskokouksen pyytämistä. Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan suostumus tehtävään sekä kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta.

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 §).

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Ennen maatöiden aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän tarkastettava purkutöiden yhteydessä maaperään mahdollisesti jääneiden kaikkien haitta-aineiden pitoisuudet (esim. asbesti) ja tehtävä tarvittavat toimenpiteet niiden poistamisesta.

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväk-

syntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Tontille porataan 4 kpl kaivoja, kaivot LK1.1, LK1.2, LK1.3 ja LK2.4, jotka palvelevat naapurikiinteistöjä. Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kyp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on varmistettava yhdessä rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa tarvittavasta erityismenettelystä ja lasikaiteiden rakennesuunnitelmien ulkopuolisesta tarkastuksesta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttää rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista.

Tarkistettu hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Yhteinen pihasuunnitelma on toimitettava ennen lopullista toteutusta loppukatselmuksen yhteyteen.

Mikäli pihat, autopaikkajärjestelyt yms. eivät ole käytettävissä käyttöönoton yhteydessä, on oltava esitettynä ja toteutettuna tilapäisjärjestelyt.

Ennen kuin rakennukset osittainkaan hyväksytään käyttöön otettaviksi on tämän tontin (14) ja tonttien 6, 9, 11, 13, 16, 18, 19, 21, 22 ja 23 välisten kaikkien yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasiitein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa hakijan tulee selvittää Pelastuslaitoksen kanssa mahdollisesti tarvittavan erityisen palotarkastuksen tarve.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksen länsi- ja eteläjulkisivulle saa liiketilojen ikkunoiden yläpuolelle sijoittaa ainoastaan hyväksytyssä julkisivupiirustuksessa esitetyn kaltaisia ja kokoisia, kyseistä liiketilaa kuvaavia irtokirjainmainoslaitteita ilman erillistä toimenpidelupaa. Ikkunoihin voidaan sijoittaa vain kaupungin mainoslaitteohjeen mukaisia muita mainoslaitteita. Muunlaisia mainoksia tai mainoslaitteita ei rakennukseen saa sijoittaa.

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, 117 l §, 120 §, 120 c §,
125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 a-d §:t ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Noora Mukala
Arkkitehti