

25.04.2024

1

---

<b>Tunnus</b>	41-0672-24-A LP-091-2023-04867
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupungin asunnot Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Suurmetsä, 091-041-0200-0017 Jakomäenpolku 5
<b>Pinta-ala</b>	3699 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12495
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	5400 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AKS: Asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Palva Sampsa Eerikki arkkitehti Studio Puisto Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Erityisryhmien asuinrakennuksen rakentaminen ja kokoontumistilojen vahvistaminen.</p> <p>HEL 2023-015478</p> <p>Rakennetaan 26.3.2024 myönnetyn poikkeamispäätöksen nojalla ryhmäkoteihin perustuva kuusikerroksinen erityisryhmien asuinrakennus, johon asuintilojen lisäksi sijoittuu erilaisia palvelutoimintoja, kuten ruokala+keittiö, kuntosali, askartelutila, seniorien päivätoiminnan tilat sekä lähialueen seniorien kotihoidon tilat.</p> <p>Asuintilat ovat jaettu tripleteihin eli kolmeen ryhmäkotiin / kerros. Kukin ryhmäkoti muodostaa asunnon, jossa on 8-9 asuinhuonetta sekä yhteiset keittiö-, oleskelu- ja varastotilat. Asuinhuoneita on 26 kpl / kerros, yhteensä 104 kpl. Asuinhuoneiden keskipinta-ala on 25 m<sup>2</sup>. Yhteistilat jyvitettyinä ja mukaan luettuna asuinhuoneiden keskipinta-ala on 45,7 m<sup>2</sup>.</p> <p>Rakennuksen 1. kerroksessa on kokoontumistilat 100 henkilölle ja 2. kerroksessa kaksi 25 henkilön kokoontumistilaa.</p>
<b>Lisäselvitys</b>	<p>Tontilta on purettu 1-kerroksinen päiväkotirakennus.</p> <p>Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B ja energiatehokkuusluku 111 kWh/m<sup>2</sup>.</p>

Erityisselvitykset:

- pinta-alalaskelmat
- maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Kosteudenhallintaselvitys
- Sprinklerilaitteiston suunnitteluperusteet
- Energiaselvitys ja -todistus
- Rakennusfysikaalinen riskiarviolomake
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- poikkeamispäätöksen pöytäkirja
- hankeselostus
- naapureiden kuulemiseen liittyvät asiakirjat

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin 91-41-217-1 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautuksen koskien ympäristön liikennejärjestelyitä. Pääsuunnittelija on toimittanut vastineen esitettyyn huomautukseen.

Rakennusoikeus

5400 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Erillisessä poikkeamispäätöksessä:

Tontin rakennusoikeus (5 400 k-m<sup>2</sup>) saadaan ylittää 2 950 k-m<sup>2</sup> (55 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 350 k-m<sup>2</sup>.

Kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kylmä pihavarasto (20 m<sup>2</sup>), katettu ja seinin rajattu kylmä autosuoja (480 m<sup>2</sup>), katettu ja seinin rajattu kylmä polkupyöriensäilytystila (30 m<sup>2</sup>) sekä seinin rajattu tulisijallinen grillikatos (30 m<sup>2</sup>). Tarvittava rakennusoikeus näiden tilojen osalta on yhteensä 560 k-m<sup>2</sup>.

Talotekniikkaa palvelevia tiloja (yhteensä 600 m<sup>2</sup>) saa sijoittaa sallitun kerrosluvun lisäksi ylimmän kerroksen yläpuolelle.

Rakennetaan kerrosalaa:

Palveluasumisen tilat 8 267 kem<sup>2</sup>

Liiketilat 25 kem<sup>2</sup>

Yhteensä 8 292 kem<sup>2</sup>

Rakennetaan lisärakennusoikeudella:

Kylmä pihavarasto 19 m<sup>2</sup>

Katettu ja seinin rajattu kylmä autosuoja 476 m<sup>2</sup>

Katettu ja seinin rajattu kylmä polkupyöriensäilytystila 29 m<sup>2</sup>

Seinin rajattu tulisijallinen grillikatos 29 m<sup>2</sup>

Yhteensä 553 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
autosuoja		476		476
Puutarhakatos		29		29
Palveluasuinrakennus		8292		8292
Talousrakennus		19		19

Autopaikat	Vähintään	18
	Rakennetut	5
	Kiinteistön ulkopuoliset	5
	Yhteensä	21
	Rakennetaan	16

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	154	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10380 m <sup>2</sup>
Tilavuus	34660 m <sup>3</sup>
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 31.07.2023  
Lausunnon tulos ei puollettu

Lausunnon antaja Pelastuslaitos  
Lausunto pvm 28.09.2023  
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.  
Lausunto pvm 14.11.2023  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)  
Lausunto pvm 21.07.2023  
Lausunnon tulos lausunto

---

Lausunnon antaja	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	10.01.2024
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	<p>Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.</p> <p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Naapurin huomautus on huomioitu.</p> <p>Toimivalta</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.</p> <p>Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.</p>

---

## 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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmien muutoksille on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tilattava pelastuslaitokselta erillinen palotarkastus.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Maalämpö:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin

poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.  
Ilmoitus tehdään sähköpostiin  
"kymp.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.

25.04.2024

7

---

ja 141 §.

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta  
arkkitehti