

20.12.2023

1

---

<b>Tunnus</b>	47-2814-23-A  LP-091-2023-03040
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Auringonvalo
<b>Rakennuspaikka</b>	Mellunkylä, 091-047-0079-0005 Kivijatatie 7
<b>Pinta-ala</b>	2537 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	11860
<b>Lainvoimaisuus</b>	2010
<b>Sallittu kerrosala</b>	1400 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue I, IV, V: Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku rakennusallalla Rakennusallat asuinrakennukselle (IV, V) ja yksikerroksiselle ta- lousrakennukselle (t, I)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehtinen Anne-Kristiina arkkitehti ARCO

---

**Rakennustoimenpide** Viisikerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121), yksikerroksisen saunarakennuksen (1910) ja maalämpökaivojen (4 kpl) rakentaminen

HEL 2023-014262

Rakennuksessa on yhteensä 27 omistusasuntoa ja joitten keskipinta- ala on 43,3 m<sup>2</sup>. Asuntojen varatiet toteutetaan parvekkeiden kautta pelastuslaitoksen nostolavakalustolla.

Asuinrakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevat neljä asuntoa, väestönsuoja (43 henkilöä), tekninen tila, talovarasto, kuivaushuone, irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarasto.

2.-4. kerroksessa on asuntoja, 5. kerroksessa kaksi asuntoa. Ylimmissä asunnoissa on parvitiiloja. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee nelikerroksisen osan ullakolla. Erillisessä saunarakennuksessa sijaitsee talosaunan lisäksi kerhotila sekä ulkoiluvälinevarasto.

Julkisivut ovat pääosin vaalean keltaista puhtaaksi muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat lämpökäsiteltyä vaakapuupaneelia. Rakennuksen vesikate on harmaaksi maalattua teräsohutlevyä. Piharakennus on lämpökäsiteltyä vaakapuupaneelia. Piharakennuksessa on viherkatto.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontin pohjoisosaan. Tontin luoteisosa jätetään suurelta osin luonnontilaiseksi. Autopaikkoja rakennetaan 15 ap, joista 1 le-ap. Autopaikat sijoitetaan LPA- tontille (47081/1) rakennuksen eteläpuolelle. Polkupyöräpaikkalaskelman mukaisesti polkupyöräpaikkoja rakennetaan 47 kpl, joista 35 sijaitsee sisätiloissa ja 12 pihalla avopaikkoina.

Riittävät tekniset erityisselvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet on toimitettu (37 kpl). Riskitasoluokka on alin R1 (rakenne, palo ja rakennusfysiikka), energiatehokkuusluokka on A. Palotekniset selvitykset ja suunnitelmat (2 kpl) on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys (KK10) sekä alustavat hulevesi- (imeytys ja viivytys tontilla) ja pihasuunnitelma on toimitettu.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Maalämmön rakennettavuus selvitys
- Sopimus maalämmön sijoittamisesta puistoalueelle
- Todistus hallintaoikeudesta (tontinvarauspöytäkirja, 2 kpl)
- Valtakirja

#### Lisäselvitys

Hanke on osa Kehittyvä kerrostalo-ohjelmaa. Hankkeen tavoitteena on hyödyntää aurinko- ja maalämpöenergiaa suoraan asuntojen sähkönkulutuksessa. Taloyhtiön asunnoilla on yksi, yhteinen sähkösopimus. Järjestelmä mahdollistaa ylijäämäsähkön myynnin sähköverkkoon.

Rakennuksen katoille sijoitetaan aurinkopaneeleita ja eteläjulkisivun parvekekaiteet toteutetaan aurinkopaneelikaiteina. Tontille rakennetaan myös maalämpöjärjestelmä (kolme maalämpökaivoa ja yksi varakaivo)

Hanke on käsitelty alueryhmässä 1.3.2023

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeaminen:

Asemakaavan salliman enimmäiskerrosalan ylitys 3 m<sup>2</sup>.

Hakija perustelee:

Tiilimitoituksesta aiheutuvat rakennuksen dimensiot.

Poikkeaminen:

Asuinrakennuksen etelänurkka ylittää rakennus- alan rajan

enimmillään 3,4 m ja koilliskulma 0,2 m. Sauna- rakennus ylittää rakennusalan rajan itään 0,1 m ja länteen 0,4 m.

Hakija perustelee:

Kaupunkikuvalliset syyt ja asuntojen parempi avautumisilman-suunta.

Poikkeaminen:

Rakennuksen viisikerroksinen osa ylittää sille osoitetun rakennusalan eteläkulmastaan 3,4 m ja itäkulmastaan 0,9 m.

Hakija perustelee:

Kaupunkikuvalliset syyt ja asuntojen parempi avautumisilman-suunta.

Poikkeaminen:

Asemakaavan määräyksestä poiketen, rakennusta ei rakenneta kiinni itäiseen rakennusalan rajaan. Rakennusmassa osuu rakennusalan rajaan vain kulmastaan.

Hakija perustelee:

Kaupunkikuvalliset syyt ja asuntojen parempi avautumisilman-suunta.

Poikkeaminen:

Porrashuoneen laajuus 20 kerrosneliometriä ylittävällä osuudella sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa ylittää asemakaavan salliman enimmäismäärän (5 %), ollen 5,5 %.

Hakija perustelee:

Asuntojen paremmat tila- ja parvekeratkaisut

Poikkeaminen:

Vesikaton jyrkkyys on suurempi kuin Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 § sallii (45 %), ollen 82 %

Hakija perustelee:

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset syyt ja aurinkopaneelien optimaalinen sijoittelu vesikatolla.

Poikkeaminen:

Poiketen asemakaavan määräyksestä sijoittaa jätehuollon tilat rakennuksiin tai talousrakennuksen pysäköinti- paikkojen yhteyteen tai saman korttelin LPA-alueelle, toteutetaan jätehuolto syväkeräyssäiliöillä. Säiliöt aidataan puusäleaidalla.

Hakija perustelee:

Kaupunkikuvallinen soveltuvuus ja aputilojen kerros- alan määrän asemakaavan mukaisuus. Jätetilan rakentaminen aiheuttaisi aputiloille osoitetun kerrosalan (enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta) ylityksen.

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

Rakennusoikeus 1400 m<sup>2</sup> rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisäkerrosala 1

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Ulkoseinien eteen saa rakentaa viherhuoneita enintään 10 m<sup>2</sup> / asunto sekä lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3

Ilmanvaihtokonehuoneita saa rakentaa kaikkiin kerroksiin. Konehuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 4

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempään kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		1403		1403
	MRL 115§		1802		180
	lisäkerrosalaa 1		201		201
	lisäkerrosalaa 4		103		103
Autopaikat	Vähintään	14			
	Rakennetut	15			
	Kiinteistön ulkopuoliset	15			
	Yhteensä	15			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	32	1	Ei	

---

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1993 m <sup>2</sup>
Tilavuus	6740 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 02.10.2023  
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Pelastuslaitos  
Lausunto pvm 23.10.2023  
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja asemakaavoitus  
Lausunto pvm 06.10.2023  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)  
Lausunto pvm 31.08.2023  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)  
Lausunto pvm 29.09.2023  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)  
Lausunto pvm 02.10.2023  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

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
- savunpoistosuunnitelma

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 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 §).

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

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.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä 150 d §. Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä 150 c §.

Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava Lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen pihan rakennustöihin ryhtymistä. Pihatöihin saa ryhtyä vasta kun piirustus on leimattu vastaanotetuksi. Leimaamisen suorittaa rakennusvalvonnan maise- ma-arkkitehti.

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 on rakennettava 15 autopaikkaa LPA-tontille 47081/1. Autopaikkojen pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Maalämpöporakaivot

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 porareiän pituudesta ja porareiän 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.

Energiaselvitys on päivitettävä ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Käyttöönoton yhteydessä on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.



Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-l §:t, 121 §, 121 a, 125 §, 133 §, 134 a §, 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