
Tunnus	40-2705-23-A LP-091-2023-04436
Hakija	As Oy Helsingin Pallosalama
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0094-0022 Pallomäenrinne 8b
Pinta-ala	928 m ²
Kaava	Asemakaava 12034
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	300 m ²
Alueen käyttö	Asuinpientalojen korttelialue (AP)
Pääsuunnittelija	Niemi Jaakko arkkitehti Evli

Rakennustoimenpide Kahden paritalon (käyttötarkoituusluokka 0111) rakentaminen

HEL 2023-014956

Rakennetaan rinnetontille kaksi puurakenteista paritaloa. Julkisivut ovat puuverhoiltuja ja vesikatteena on peltikate.

Asuntojen esteettömien sisäänkäyntien toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraukset, joiden katsotaan olevan riittävä järjestely maastonmuodot ja korkeuserot huomioon ottaen.

Hanke on melualueella, mutta vaimennusvaade on vain 25 dB, joka saadaan täyttymään normaaleilla rakenteilla.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaisesti olla 1/80 kem² ja lisäksi yksi paikka/asunto tilapäistä pysäköintiä varten. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan 4 varsinaista autopaikkaa ja 4 tilapäistä autopaikkaa. Yksi tilapäisistä paikoista sijaitsee tontilla 91-40-94-19, joka kuuluu samaan asunto-osakeyhtiöön.

Polkupyörien säilytystä varten tehdään yhteensä 10 polkupyöräpaikkaa. Jokaisen asunnon katoksessa etupihalla on tilaa vähintään kahdelle pyörälle, sekä lisäksi ulkoiluvälinevarastossa on tilaa kuudelle polkupyörälle. Varasto sijaitsee tontin 91-40-94-19 rakennuksessa A.

Piha-alueen pintamateriaalit ovat liikennealueilla kivituhka ja muilla alueilla olemassa oleva maanpinta avokallioineen.

Kaikki tontin rakennettavat pinnat ovat vettä läpäiseviä ja näiden osalta tapahtuu vähäistä imeytymistä. Tontin rakentamattomat alueet jäävät olemassa olevalle avokalliopinnalle. Tontti 22 liittyy samaan hulevesijärjestelmään tontin 19 kanssa ja näillä tonteilla on yhteinen hulevesiviemäri liittymä. Tontin 19 puolella olevaan viivytysjärjestelmään on varattu tontin 22 osalle viivytystilavuutta. Tontin hulevedet ohjataan hulevesiviemäriin, ylivuotovesien reitti

ohjautuu tontin 19 kirvesvarsiosuudelle.

Tämä hakemus liittyy samaan kokonaisuuteen kuin tontille 91-40-94-19 myönnetty rakennuslupa. Tonteilla tulee olemaan yhteinen jätehuolto, tekninen tila, leikkialue ja tontin 91-40-94-22 UVV-varasto tulee sijaitsemaan rakennuksessa A, sekä yksi tontin 91-40-94-22 tilapäisistä autopaikoista tulee sijaitsemaan tontilla 91-40-94-19. Yhteisistä järjestelmistä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka on kummankin lupahakemuksen liitteenä. As Oy Helsingin Pallosalama omistaa kummatkin tontit. Tontti 22 liittyy tontin 19 puolelle rakennettavaan maalämpöjärjestelmään, joten tontille 22 ei tehdä maalämpökaivoja.

Tontin liikennejärjestelyt hoidetaan tontin 91-40-94-21 kautta rasitejärjestelyin. Rasite kulkuyhteydelle on muodostettu. Kulkuyhteys on korkoerosta johtuen mahdotonta järjestää turvallisesti tontin länsipuolella sijaitsevan kirvesvarren kautta.

Rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A.

Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi:

- Valtakirja
- Rasitesopimus
- Naapurin kuulemiskirjeet
- Naapurin huomautukset ja vastineet niille

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 91-40-94-23 asunto A:n haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset: Talomme rakentamis- ja ostamisvaiheessa on luonnollisesti luotettu asemakaavaan, jonka mukaan kulkutie rakennettaville taloille menee Pallomäentien kautta, eikä suojellun talon pihan läpi. Tontin rajaan kiinni tulevaa rasitetietä ei ole siis osattu ottaa huomioon taloamme suunniteltaessa. Esim. talomme takapiha ja terassi sekä olohuoneen suuret ikkunat ovat suoraan nyt suunnitellun rasitetien suuntaan ja välittömässä läheisyydessä. Useamman asunnon taloyhtiölle johtava rasitetie tulee alentamaan kiinteistömme arvoa. Tiestä aiheutuu melu-, valo- ja pölyhaittaa sekä yksityisyyden suoja kärsii. Edellä mainituista syistä olemme yhteistyössä rakennuttajan kanssa neuvotelleet tien ja tonttimme välille rakennettavasta aidasta rakennuttajan kustannuksella. Mikäli tie toteutuu suunnitelman mukaisesti, on rakennuttaja luvannut tehdä suunnitelman aidasta ja tontin rajan parantamisesta siten, että tiestä aiheutuisi meille mahdollisimman vähän haittaa. Lisäksi toivomme selvitetävän mahdollisuutta siirtää rasitetie kauemmaksi rajan pinnasta.

Vastineessaan hakija toteaa:

Naapurin rakennus on todella suunniteltu niin, että sen pääikkunat aukeavat kohti tonttia 21 ja vieläpä melko lähellä tontinrajaa. Asemakaavassa ei ole mitään rajoitteita alueen käytölle tontin 21 puolella juuri tällä kohtaa. Kyseinen alue olisi luontevimmillaan ollut liikenne ja parkkialuetta, mikäli rasitetietä ei olisi jouduttu suunnittelemaan sille kohdalle. Lähtökohtaisesti siis kaikki mitä

tontille 21 olisi rakennettu olisi vaikuttanut kyseiseen rakennukseen, koska se on suunnattu näin ja oleskelualueet on tehty näin lähelle tontinrajaa.

Rasitetie muuttaa tilannetta tälle naapurille siten, että liikennemäärä on myös suurempi kuin mitä se olisi ollut, jos kyseessä olisi ollut vain tontin 21 paikoitusliikenne. Rasitetie laskee olemassa olevan maanpinnan mukaisesti ja lähtökohtaisesti naapurin piha on oleskelualueen kohdalla vähintään noin metrin korkeammalla kuin rasitetie. Tien siirtäminen tontin 21 keskialueelle aiheuttaisi huomattavia haasteita tontin 21 osalle. Hakija ilmoittaa, että he tekevät tontinrajalle, oleskelualueen tienoolle, naapuria suojaavan aidan. Aidan tarkoituksena on ainakin vähentää ohiajavienväen vaikutusta oleskelupihalle. Aidan vaikutusta heikentää se, että naapurin rakennus ja piha on paljon korkeammalla. Aidan tarkempi toteutus ja malli neuvotellaan naapurin kanssa ja asialle hankitaan tarvittavat luvat hankkeen myöhemmässä vaiheessa.

Naapuritontin 91-40-94-23 asunto B:n haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset: Asemakaava osoittaa ajoyhteyden yksiselitteisesti alarinteeseen Pallomäentielle. Huomautuksen tekijät vaativat, että rakentaja suunnittelee talot täyttäen MRL 135 § säädökset ja tekee tieyhteyden asemakaavan mukaisesti Pallomäentieltä. Perusteluna MRL 135 § mukaan rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Lisäksi huomautuksen tekijät toteavat, että suunniteltu tieyhteys aiheuttaa heille merkittävää yksityisyys-, melu- ja turvallisuushaittaa ja laskee heidän juuri valmistuneen rakennuksen arvoa.

Huomauttajat jatkavat lisäksi, että tieyhteys loukkaa naapurikiinteistössä 91-40-94-21 sijaitsevalla SR-2 suojelun tarkoitusta ja vaikeuttaa sille sopivaa rakentamista. Pallomäentie 7b tontille on täysin mahdollista rakentaa asemakaavan mukaiset talot ja asemakaavan mukainen tieyhteys ilman edellä mainittuja haittavaikutuksia.

Poikkeamista esteettömydestä ei tulisi sallia. Ratkaisu on tehty vain kustannusten minimoimiseksi. Jos talot olisivat esteettämiä niin talot varjostaisivat ylä- ja alapuolen naapuria vähemmän ja istuisivat ympäröivään maastoon paremmin.

Rakennuttaja viittaa poikkeamisissa, että pyrkimyksenä on päästä tekemään rakennukset mahdollisimman vähäisellä louhinnalla.

Hyvän rakennustavan periaatteista ollaan tinkimässä kustannussyistä. Hyvästä rakentamistavasta tinkiminen kustannussyistä on Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeistuksen vastainen.

Vastineessaan hakija toteaa:

Asemakaavaan ajateltu kirvesvarsitieyhteys tontille on mahdotonta toteuttaa turvallisena eikä liian jyrkälle tielle ei voida saada rakennuslupaa. Kulkuyhteyden järjestäminen muuten ei ole poikkeama asemakaavasta, koska asemakaavassa ei ole vaadittu tekemään kulkuyhteyttä nimenomaisesti tietyistä kohdasta.

Kulkuyhteyden järjestäminen on mahdollista järjestää rasitejärjestelyin tontin 91-40-94-21 kautta. Rasitetien sijoittamisella saatiin kaavoittajalta puoltava lausunto, jonka mukaan

talusrakennuksen, jonka rakennusala jää rasiatien alle, sijoittaminen toiseen kohtaan tontilla on mahdollista. Suojelun tarkoitus SR-2 tasolla on nimenomaan rakennuksen ulkopuolinen suojelu, eikä miljöön, pihapiirin tai muun sellaisen suojelu. Rasiatien suunnitelluilla etäisyyksillä tai liikennemäärillä ei voida rasiatien aiheuttavan minkäänlaista yksityisyyden menetystä, turvallisuuseroa tai meluhaittaa. Esteettömyydestä poiketaan osassa asuntoja sisäänkäynnin esteettömyyden osalta johtuen tontin merkittävistä korkeuseroista. Näihinkin asuntoihin on osoitettu nostinvaraus katetulle alueelle. Poikkeus on linjassa Helsingin kaupungin ohjeistuksen kanssa. Tontilla tehdään merkittävä määrä louhintaa ja sen määrän rajoittamisella on lähinnä pyritty säästämään alueella olevaa avokalliota ja saamaan kokonaisuudesta kulkuyhteyksineen järkevä eikä kustannussyillä ole hankkeessa vaikutusta.

Huomautus ja Vastine naapuritontin 91-40-96-2 edustajan huomautukseen:

Naapuriyhtiön huomautus koskee Pallomäentien liikennemäärien kasvua ja yhtiön ehdotusta katusuunnitelman muuttamiseksi. Naapurille on selitetty, että hakija ei pysty vaikuttamaan kaupungin liikennesuunnitteluun, eikä heillä ole siihen veloitetta, joten huomautus on väärään tahoon kohdistuva. Huomauttaja oli tästä tietoinen, mutta halusi, että asia kirjataan tämänkin luvan yhteydessä. Huomautus ei koske tätä hanketta, vaan alueen yleistä liikennesuunnittelua, joka ei ole hakijan vastuulla.

Poikkeamiset perusteluineen

Poiketaan esteettömyysasetuksesta rakennusten sisäänkäyntien osalta. Tontin pienuus ja suuret korkeuserot johtavat tukimuureihin ja louhintaan. Tätä on optimoitu siten, että asuntojen sisäänkäynnissä on 1-4 askelmaa. Tällä saadaan tukimuurit matalammiksi ja merkittävästi vähennettyä louhintamäärää. Rakennusten sisäänkäynneissä on katoksen alla oleva nostinvaraukset, joilla tarpeen vaatiessa voidaan muodostaa esteettömän kulkuyhteydet asuntoihin.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta on annettu kerrosalaneliömetreinä 300.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa erillistä talusrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto, mikäli sille ei erikseen ole t-merkinnällä merkitty rakennusala (lisäkerrosala 1).

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		296		296
kerrosalan ylitys /MRL 115§		17		17
lisäkerrosalaa 1		15		15

Autopaikat	Vähintään	8
	Yhteensä	8
	Rakennetaan	8

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	328 m ²
Tilavuus	1190 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja asemakaavoitus
Lausunto pvm 18.10.2023
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 08.09.2023
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamista asemakaavasta ei ole. Poikkeamiset rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurien huomautukset on huomioitu.

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
- 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 rakennusvalvontaan.

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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä vähintään selvitykset liikennejärjestelyistä, työmaan rajaamisesta sekä työmaavesien käsittelystä.

Asemakaavaan merkityn tontin rakennusalan sisällä olevat saadaan kaataa tulevan rakentamisen tieltä valmisteleвина töinä ilman lupaa. Säilytettävät puut pitää merkitä ennen valmisteleviin töihin ryhtymistä, suojata rakentamisen aikana ja alkuperäinen maaston korkeusasema puiden lähellä pitää säilyä.

Tarkennettu huleveden hallintasuunnitelma on toimitettava rakennetarkastusinsinöörille ennen siihen liittyvien työvaiheiden aloittamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Uudisrakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta tulee merkitä käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona, jos sellainen suunnitteluprosessin yhteydessä valmistellaan.

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.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Päätösehdotuksen perustelut

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavoitus ei kannanotossaan nähnyt maankäytöllistä estettä rasiatien sijoittamiselle suunnitelman mukaisesti tontin 40094/21 pohjoisrajan läheisyyteen.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 120 c-g §:t, 125 §, 131 §, 133 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pekka Niemonen Lupa-arkkitehti