

24.06.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	43-0996-20-A  LP-091-2019-04816
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto/Helsingin asumisoikeus Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Herttoniemi, 091-043-0123-0004 Kettutie 10
<b>Pinta-ala</b>	2083 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12220
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	2900 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Iso-Aho Jyrki Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Viisikerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka: 0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla

HEL 2020-006661

Rakennetaan poikkeamispäätöksen nojalla viisikerroksinen, kaksipiortainen asuinkerrostalo, jossa on 47 asumisoikeusasuntoa. Asuntotyypit vaihtelevat 1h+kt ja 4h+kt ja niiden keskipinta-ala on 63,2 m<sup>2</sup>. Tontti liittyy kiinteästi yhteispihan ja muiden asuinrakennustonttien muodostamaan kortteliin.

Rakennus on rungoltaan betonielementtitalo. Julkisivut ovat paikalla muurattuja ja rapattuja. Parvekkeissa on betonikaiteet ja parvekelasitukset. Vesikatot ovat konesaumattua peltiä.

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan, käsittäen kerrosalan ylittämisen ja kerrosten lukumäärän ylittämisen yhdellä kerroksella asemakaavan sallimasta. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärät on laskettu Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2015 hyväksymien Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti ja tehty ohjeiden mukaiset yhteiskäyttöautojen, sekä metron läheisyyden mahdollistamat vähennykset. Hankkeelle on osoitettu yhteensä 22 omaa autopaikkaa ja 4 vieraspaikkaa. Yhtiön omista autopaikoista 16 kpl on osoitettu samassa korttelissa tontilla 8 sijaitsevaan, kolmen yhtiön jakamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonne esteetön kulku tapahtuu lounaisen rajanaapurin HEKA Kettutien C-taloon liittyvää maanalaista

yhdyskäytävää pitkin. Pysäköintilaitoksen sisäänajo sijaitsee korttelin lounaisnurkalla. Yhtiön loput omat autopaikat (6 kpl), sekä vieraspaikat (4 kpl) sijaitsevat pihatasossa avopaikkoina ja autokatoksessa korttelin tontilla 8.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 123 kpl, sisältäen 15 lisäpaikkaa. Asemakaavan mukaisista paikoista (108 kpl) on 81 sisällä (75%) ja 27 ulkona.

Tonttia pihatasolla reunustava korttelin sisäinen väylä toimii pelastustienä.

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa on yhteissauna ja 1.kerroksessa pihatasolla talopesula, kuivaushuone, osa ulkoiluvälinevarastoista, sekä esteetön wc. Kerhotila, lastenvaunuvarastot, toinen kuivaushuone, väestönsuoja 91 henkilölle, irtaimistovarastot, sekä jätehuone on sijoitettu kellarikerrokseen. Yhteistilat on suunniteltu kauttaaltaan esteettömiksi, pois lukien irtaimistovarastot, joista noin puolet on suunniteltu esteettömiksi.

Tontin hulevesiä viivytetään pääsääntöisesti hulevesikaivannoilla, sekä ohjataan Kettutien ali Kettulehto-nimiselle VP-alueelle.

#### Lisäselvitys

##### Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Pintavaaitus
- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Palotekninen suunnitelma (pelastuslaitoksen hyväksyntä)
- Viherkertoimen laskelma
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus (B)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10 -menettely)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
- Meluselvitys
- alustava pihasuunnitelma

##### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus 2.7.2015
- Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimusluonnos 3.7.2019
- Asuntotuotantopäällikön hyväksyntä 17.6.2019
- Poikkeamispäätös 7.11.2019
- ennakkoneuvottelumuistio
- Rakennusoikeuslaskelma

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus 2900 m<sup>2</sup>

Poikkeamispäätöksessä sallittu kerrosalan ylitys: 538 m<sup>2</sup>

AK-korttelialueella:

saa kaikissa kerroksissa 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.

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

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3438		3438
	asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		125		125
	porrashuone 20 m <sup>2</sup> :n ylitys		181		181
	MRL 115 §		254		254
Autopaikat	Vähintään	26			
	Yhteensä	26			
	Rakennetaan	26			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	84	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4674 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 14386 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten

paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto  
24.07.2019  
lausunto

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
19.07.2019  
ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

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.

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.

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 §, MRL 150 b §).

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat pelastustie, kulkutiet sekä yhteispiha oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely. Autopaikkojen, pelastustien, kulkutien ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein, sopimuksin tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee asemakaavaan merkityn korttelin läpi kulkevan reitin rakentamisesta ja ylläpidosta olla kirjallinen sopimus tonttien kesken.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen

toteumamalli ifc-tiedostona.

Muilta osin on noudatettava poikkeamispäätöksen ehtoja.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeissa on oltava maininta:  
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, 125 §, 131 §, 133 §, 135 § ja 141 §.

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta  
arkkitehti