

Tunnus	47-0364-24-A LP-091-2022-07837
Hakija	Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 4
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0201-0011 Ounasvaarantie 16
Pinta-ala	3305 m ²
Kaava	Asemakaava 12421
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	8960 m ²
Rakennettu kerrosala	3849 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue VI, VII, VIII: Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku rakennusalalla
Pääsuunnittelija	Mähönen Niko Petteri arkkitehti Arco Architecture Company Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) rakentaminen ja seitsemän maalämpökaivon poraaminen</p> <p>HEL 2023-014265</p> <p>Rakennukset sijoittuvat Mellunpuiston purkavan uudisrakentamisen alueelle. Suurkorttelista puretaan 1960-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja, joista osa on jo purettu. Suurkortteli on jaettu asemakaavan tonttijaosta (5 tonttia) poiketen on 23 tonttiin. Suurkortteli jakaantuu neljään umpikorttelimaiseen pihaan. Tämä tontti 11 ulottuu kahden eri pihakokonaisuuden alueelle. Tontin läpi ja sen itäreunoilla kulkee kevyenliikenteen raitti.</p> <p>Rakennuksissa on yhteensä 161 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 44,5 m² (22,5 m² - 103,5 m²). Tarkka kuvaus hankkeesta on esitetty hankeselostuksessa.</p> <p>Väestönsuojat 107 (Rak 1) + 133 (Rak 2) = yhteensä 240 henkilölle ovat rakennusten maantasokerroksessa (irtaimistovarastot).</p> <p>Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksen nojalla ja yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti naapuritonttien kanssa yhteisille pihaille.</p> <p>Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 64 ap, joista 3 le-ap. Liikuntaesteisten parkkipaikat sijoitetaan asuinrakennusten läheisyyteen, loput 61 ap suurkorttelin pysäköintilaitokseen (tontti 47201/6). Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 312 kpl, joista 128 kpl sijaitsee sisätiloissa.</p> <p>Riittävät tekniset erityisselvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet on toimitettu. Riskitasoluokka on kaikilta osin alin R1. Energiatohokkuusluokka on A. Palotekniset selvitykset ja</p>
---------------------------	--

suunnitelmat (2 kpl) on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys on toimitettu. Alustava hulevesisuunnitelma (vähäinen imeytys ja viivytytys, pääosin yleiseen verkkoon) ja alustava pihasuunnitelma on toimitettu.

Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi:

- Valtakirja
- Hankeselostus
- Alustava yhteisjärjestelysopimus
- Maalämmön rakennettavuusselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma (2 kpl)
- Rasitesopimus (2 kpl)
- Alueryhmän lausuntokokousmuistio 15.12.2023
- Naapurin kuuleminen (2 kpl)

Lisäselvitys

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 13.10.2022 ja 15.12.2022 sekä 1.3.2023. Hankkeen suunnitelmia on kehitetty työryhmässä ja rakennusvalvonnasta annettujen ohjeitten ja lausuntojen mukaisesti.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Tässä on listattuna hankkeen poikkeamiset tiivistettyinä hakijan esittämine perusteluineen.

1. Poikkeamiset asemakaavan määräyksistä:

- Poikkeaminen: Rakennusoikeuden käyttö poikkeaa rakennuslakohtaisesti. Rakennuksen 1 käytetty kerrosala ylittää 106 m²:llä rakennuslalle sallitun enimmäiskerrosalan ja rakennuksen 2 kerrosala alittaa 105 m²:llä sallitun kerrosalan. Tontin kokonaiskerrosalan ylitys on 1 m².

- Perustelu: Rakennusten kokonaisvolyymia on tasattu siten, että rakennukseen 2 on sijoitettu enemmän tontin yhteistiloja (mm. kerhotila ja kaksi saunaa) ja varastoja, jolloin on ollut mahdollista sijoittaa enemmän asuinkerrosalaa rakennukseen 1 ilman, että syntyy muita erityisiä poikkeamisia.

- Poikkeaminen: Rakennusalojen ylitykset rakennuksessa 2 ovat ulkoseinälle sijoitetun hormitilan osalta ja 20 mm:n ylitys koko rakennuksen pituudelta sekä 0,2 m²:n ylitys etelänurkan kohdalla. Lisäksi kaikkialla ulokeparvekkeiden ulottuvat 1,8 m yli rakennusalan rakennusjärjestyksen 7 §:n salliessa korkeintaan 1,2 m:n ylityksen.

- Perustelu: Hormitilan sijoitus on parempi ulkoseinän ulkopuolella, jolloin sisätilojen parempi suunnittelu on ollut rakenteellisesti helpompaa. Muut rakennusalan ylitykset ovat rakenteellisesta ratkaisusta johtuvia. Parvekkeet parantavat asumisviihtyvyyttä ja asumisen laatua.

- Poikkeaminen: Asemakaavaan on merkitty säilytettävä puu, joka ei

pihasuunnittelijan lausunnon mukaan ole säilytettävissä maanpinnan tason noustessa n. 1,5 metrillä puun kohdalla.

- Perustelu: Puun säilyttäminen korttelin kokonaissuunnittelun, pihatoimintojen ja mm. huollon sekä pelastusreittien kannalta ei ole mahdollista ja korvaavia puita istutetaan runsaasti tonttien yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Poikkeamiset julkisivumateriaaleista:

- Poikkeaminen: Lasitettujen parvekkeiden taustaseinät ja osa julkisivujen tiettyjen rakennusosien yläosien otsapinnoista ovat jälkisaumattavaa tiililaattaa puhtaaksimuuratun tiiliverhouksen sijaan.

- Perustelu: Tiililaattaratkaisu on parempi rakenneteknisiin perusteisiin eikä julkisivumateriaalina näy poikkeavana puhtaaksimuuratusta tiilestä kyseisissä julkisivujen osissa.

- Poikkeaminen: Porrashuoneen A ulkoseinälle sijoittuva alemmalta vesikatolta IV-konehuoneeseen johtava hormien nousukotelo on pinnoitettua profiloitua terästä, jolloin poiketaan asemakaavassa määrätystä julkisivumateriaaleista.

- Perustelu: Liikuntasauaman sijainnin ja paloteknisen syyn takia materiaali ei voi olla tiiltä eikä puuta. Nousuhormikotelon sijainti on katutasosta tarkasteltuna käytännössä mahdollisimman huomaamaton.

- Poikkeaminen: Julkisivujen 'jäsennöinti' materiaalin, värityksin, aukotusten ja/tai muin keinoin poikkeaa suunnitteluratkaisussa asemakaavan määräyksestä.

- Perustelu: Ratkaisussa on pyritty monella eri tavalla 'jäsennöimään' rakennusosia, mutta osittain on poikettu mm. kahdella em. mainitulla tavalla ja soveltuvien väri- ja materiaalivalinnoin.

- Poikkeaminen: Viherkerrointa ei ole laskettu asemakaavan edellyttämällä tavalla tonttikohtaisesti.

- Perustelu: Kaavatontit on tonttijaolla jaettu täysin erilaisiin pienempiin tontteihin, jolloin korttelin kokonaisvaltainen viherkerroinlaskenta esim. muun pihasuunnittelun tavoin on parempi ratkaisu.

- Poikkeaminen: Vettä läpäisemättömiä pihan pintoja käytetään, vaikka asemakaava edellyttää välttämään niitä.

- Perustelu: Pihojen kokonaisvaltainen suunnittelu, kaltevat pinnat, esteettömyyden ja huollon järkevät järjestelyt ovat johtaneet siihen, että osin käytetään pintamateriaalina asfalttia.

- Poikkeaminen: Aukkaiden saunatilan ja vapaa-ajan tilan sijoittumisesta ullakolle tai ylimpään kerrokseen poiketaan.

- Perustelu: Erillinen tontin kummankin rakennuksen käyttöön tarkoitettu vapaa-ajantila sijoittuu maantasoon rakennuksessa 2. Kyseinen kerhotila sijoittuu kuitenkin korttelin yhteiselle yhteistilalle varatulle rakennusalalle ay, vaikka palveleekin vain tätä tonttia. Sijainti on hyvä palvelen tontin kahta rakennusta.

2. Poikkeaminen muista säädöksistä (paloasetus):

- Poikkeaminen: Palomuuria ei rakenneta tonttien välisille rajoille.

- Perustelu: Palomuurit on korvattu riittävin palo-osastoinnein (EI60 / EI90) rasitesopimuksen perusteella. Tonttijako myös johtaa tähän ratkaisuun.

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

Rakennusoikeus

Tonttijaon 13970 mukainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tällä tontilla:
8960 m² (asuinkerrosala yhteensä)
3890 m² (rakennusala 1; Rak 1)
5070 m² (rakennusala 2; Rak 2)

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 (= Asumista palv. tiloja).

- Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n sallimat tilat kerrosalan lisäksi (= MRL 115 §)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Asuinkerrosala		8961		8961
Asumista palv. tiloja		1037		1037
MRL 115 §		1163		1163

Autopaikat

Vähintään	64
Rakennetut	61
Kiinteistön ulkopuoliset	61
Yhteensä	64
Rakennetaan	3

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	85	1	Ei
S1	106	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11262 m ²
Tilavuus	37223 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
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
03.10.2023
ehdollinen

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
06.11.2023
puollettu

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

asemakaavoitus
10.10.2023
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
29.06.2023
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
15.11.2023
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hankkeen poikkeamiset ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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 rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikölle ennen aloituskokousta. (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 477/2014; 9 §).

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori on oltava nimettyä viimeistään aloituskokoukseen mennessä (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 12§)

Ennen maatojen 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.

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

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

Tontille porataan 7 kpl maalämpökaivoja, joista osa palvelee myös naapurikiinteistöjä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

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.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontapalveluille 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 rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinöörin kanssa tarvittavasta erityismenettelystä ja lasikaiteiden rakennesuunnitelmien ulkopuolisesta tarkastuksesta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista.

Tarkistettu hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinöörille ja 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 kaikkien tarvittavien yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus (Pelastuslaki 81a §)

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 käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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-l §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 a-d §:t ja 175 §
Rakennusjärjestys 7 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Noora Mukala
Arkkitehti