
Tunnus	38-0932-24-A LP-091-2023-11274
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0065-0004 Riihenkulma 2
Pinta-ala	5874 m ²
Kaava	Asemakaava 9155
Lainvoimaisuus	1986
Sallittu kerrosala	1300 m ²
Alueen käyttö	YOS Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 1300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
Pääsuunnittelija	Rudanko Hilla Maria Helena arkkitehti Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

Rakennustoimenpide Kaksikerroksinen perhearvioinnin palvelurakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen sekä neljän maalämpökaivon poraaminen.

HEL 2024-004482

Yleistä

Rakennettavat rakennukset ovat osa Malmin lastenkoti ja perhekuntoutus- hanketta. Rakennettavan perhearvioinnin palvelurakennuksen toiminta on kaupunkia ja kaupunkilaisia palvelevaa julkista palvelutoimintaa ja siten asemakaavan mukaista. Toimintaan liittyviä tiloja on myös saman kulkuyhteyden varrelle sijoittuvissa lastenkodin rakennuksissa (Riihenkulma 4). Kumpaakin rakennuspaikkaa palveleva laitoskeittiö sijaitsee Riihenkulma 4 tontilla.

Tilat ja rakennukset

Rakennus (rak F) on harjakattoinen ja mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuva. Rakennusta kiertää ensimmäisessä kerroksessa katos, joka on jatkettu rajaamaan myös piha-alueita. Katos suojaa piha-alueita viereisen Kehä 1:n liikennemelulta. Rakennuksen runkomateriaali on ääniteknisistä syistä valuharkko.

Rakennettavaan uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu vastaanottoperhetoiminta ja toiseen kerrokseen ympärivuorokautisen perhearvioinnin palvelut sisältäen kuusi palveluun liittyvää asuntoa.

Pihakatoksen alle sijoittuvassa talousrakennuksessa (rak G) on

varastotiloja.

Rakennus on esteetön. Kulku tontin rajalta, le-autopaikan kautta toteutuu esteettömänä. Paarikuljetus huomioidaan portaiden mitoituksessa.

Selvityksien mukaan tilojen ääneneristävyys toteutetaan asetuksen vaatimusten mukaisesti. Paloteknisessä suunnitelmassa ei esitetä poikkeamia uudisrakentamisen määräyksistä

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat kuultovärjättyjä ja pystylaudoitettuja puujulkisivuja
Harjakatot ja katokset ovat konesaumattua peltiä.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Tontti rajautuu pohjoisessa Vanhaan Helsingintiehen. Tieltä on palokunnan sammuksreitti. Varsinainen kulkuyhteys on järjestetty naapuritontin (suojaviheralue) kautta. Uusi liittymä suojaviheralueelta on tontin tarkoituksenmukaisen käytön vuoksi tarpeellinen, ja sille on asemakaavoituksen ja alueiden käyttö ja valvonta yksikön puoltavat lausunnot. Samaa kulkuyhteyttä käyttää Riihenkulma 4. Tontille rakennetaan asemakaavan mahdollistamat 8 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisten autopaikka. Lisäksi rakennetaan polkupyöräpaikkoja 20 kpl.

Pihan oleskelualueet sijoittuvat haastavalle kehä 1:n melualueelle. Hankkeesta on käyty neuvottelu Ympäristöpalveluiden kanssa (muistio luvan liitteenä). Ympäristötarkastajan mukaan liikenteen melun aiheuttaman haitan arvioinnissa on oleellista, että asuminen on lyhytaikaista. Melutason päiväajan raja-arvon ylittyminen ulko-oleskelualueilla hyväksytään YM asetuksen 796/2017 3§ 3mom mukaan, koska kyseessä on käyttäjäryhmä, joka lyhytaikaisesti käyttää tiloja. Ulkoilussa voidaan hyödyntää lähiympäristön muita ulkoilu-alueita ja melutasoa laskemaan rakennetaan piha-aluetta rajaava katos-/aitarakennelma.

Hulevedet imeytetään tontilla. Liittymää hulevesiviemäriin ei esitetä. Osa vesistä ohjataan ympäröivään puistoalueeseen (sopimus luvan liitteenä).

Hakemuksessa ei ole esitetty poikkeamia uudisrakentamisen rakentamismääräyksistä.

Alueiden käyttö ja valvonta yksikön puoltava lausunto uudesta kulkuyhteydestä (7.3.2024) on Riihenkulma 4 luvan liitteenä. Liikenne ja katusuunnittelun puoltavan lausunnon (26.3.2024) mukaan pelastusajoneuvolla ajo Vanhan Helsingintien kautta on hyväksyttävissä.

Ympäristöterveydestä ja elintarviketurvallisuudesta ei ole huomautettavaa (Muisto/Ympäristöpalvelut Riihenkulma 4 luvan liitteenä)

Pelastuslaitokset lausunnossa (18.3.2024) mainitut puutteet on huomioitu suunnitelmissa. Pelastuslaitos on hyväksynyt Paloturvallisuussuunnitelman (27.3.2024)

Alueryhmä on käsitellyt hanketta 30.1.2024 ja puoltanut suunnitelmia ja esitettyjä asemakaavapoikkeamisia.

Muut lausunnot:

- Sijaintilausunto Kaupunkimittauspalvelut (15.3.2024)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Kerrosalalaskelmat
- Naapurin kuuleminen
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Meluselvitys
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Paloturvallisuussuunnitelma

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapureilta ei ole saapunut huomautuksia.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan rakennusala ylitetään F rakennuksen länsipään osalta 3,47m, G-rakennuksen eteläpään osalta 1,17m. F rakennuksen parvekkeet ja niiden alapuolinen terassi sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle 1,50m syvyydeltä, rakennuksen pohjoissivulla. Pihaa rajaava katos sijoittuu rakennelmana pääosin rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakijan perustelut: Ylitykset eivät vaikuta naapuritonttien rakentamiseen. Rakennukset jäävät edelleen 6,68m päähän tontin rajasta. Ylitykset mahdollistavat itäpuolisen vaahteralehdon säilyttämisen, ja toimivat pihaoleskelutilat. Pihaa rajaava katos suojaa piha-aluetta liikennemelulta.

Poiketaan asemakaavasta ajoyhteyksien järjestämisessä asemakaavan suojaviheralueen (EV) kautta sekä liittymäkiellon kohdalla Vanhalta Helsingintieltä. Hakijan perustelut: Riihenkulma 2:n kohdalla on asemakaavaan merkitty liittymäkielto Vanhalta Helsingintieltä. Tarkoituksenmukainen kulkuyhteys on järjestettävissä Riihenkulmalta vain suojaviheralueen kautta. Vanhalta Helsingintieltä järjestetään pelastustie jolla muu ajoneuvoliikenne on estetty. Reitti on pelastuslaitokselle nopein ja turvallisin ajoreitti kohteeseen.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus

Vanha

Uusi

Purku

Yhteensä

	palvelurakennusten kerrosalaa	0	1086	1086
Autopaikat	Vähintään	5		
	Yhteensä	8		
	Rakennetaan	8		
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	1087 m ²			
Tilavuus	3252 m ³			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos			
Lausunto pvm	18.03.2024			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)			
Lausunto pvm	05.03.2024			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Liikenne- ja katusuunnittelu			
Lausunto pvm	26.03.2024			
Lausunnon tulos	puollettu			
Esittelijän perustelut	Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.			
	Rakennushanke soveltuu paikalle, ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä määritellyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset.			
	Toimivalta			
	Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.			
	Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.			

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:

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

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.

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. Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen aloituskokousta on toimitettava lupapisteeseen:

- ~~Pa~~alutussuunnitelma
- ~~K~~osteudenhallintaselvitys
- ~~T~~arkennettu piha- ja istutussuunnitelma, tonttia kiertävän aidan sekä jäteaitauksen suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Tontin poikki tunnelissa menevän runkovesijohdon lähelle rakennettaessa tulee vaikutukset huomioida perustusten rakennesuunnitelmissa. Jos rakennuspaikalla louhitaan, tulee tehdä tunnelin katselmointi ja tärinämittaukset.

Maalämpökaivoja ei saa porata 20m lähemmäksi runkovesijohdon tunnelia (varoalue).

Ennen kuin rakennus otetaan osittainkaan käyttöön, kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus

Vapautus hulevesiliittymästä on toimitettava ennen erityissuunnitelmien hyväksyttämistä. Hulevesisuunnitelma ja imeytyksen mahdollistama maaperätutkimus on toimitettava ennen aloituskokousta

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta ja pihasta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa (MRL 117 j §).

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistoalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä. Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. 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. Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Marko Pääjärvi
arkkitehti