

Tunnus	33-1312-19-A LP-091-2018-05749
Hakija	Tyvene Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0249-0001 Puustellintie 1
Pinta-ala	5337 m ²
Kaava	Asemakaava 12474
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	6500 m ²
Alueen käyttö	Asuntolatyyppisten asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja ja palvelukeskusta varten (AKS) Tavanomaisiin asuntoihin rinnastettavia senioriasuntoja saa sijoittaa alueelle enintään 70% kokonaiskerrosalasta. Senioriasuntojen asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävästi varasto- ja huoltotiloja, yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään 1 talosauna/30 asuntoa. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Julkisia palvelu- ja liiketiloja tulee rakentaa vähintään 10% kokonaiskerrosalasta.
Pääsuunnittelija	Palva Riina Maria arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide **Asuin- ja palvelurakennuksen, jätesuojan ja pyöräkatoksen rakentaminen. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen.**

Rakennuslupahakemus asuin- ja palvelurakennuksen, jätesuojan ja pyöräkatoksen rakentamiseksi, tontti 33249/1, osoite Puustellintie 1, hakija Tyvene Oy.

HEL 2019-006130

Rakennetaan 4-5 -kerroksinen asuin- ja palvelurakennus, jossa on hoivakoti ja 52 palveluasuntoa. Pihalle rakennetaan lisäksi jätesuoja ja pyöräkatos.

Pohjaratkaisu

Rakennuksen 2. ja 3. kerrokseen sijoittuvat 62 asukkaan tehostetun palvelun hoivatilat on jaettu neljäksi ryhmäkodiksi, joilla on omat oleskelu-, ruokailu- ja saunatilat. Palveluasuntoja on

yhteensä 47% kokonaiskerrosalasta ja ne sijoittuvat rakennuksen 1., 4. ja 5. kerrokseen. Kellariin suunniteltu S1-luokan väestönsuoja toimii varastotiloina.

Puustellintien puolelle sijoittuvan sisääntuloaulan yhteyteen on suunniteltu julkisia palvelutiloja eli 90-paikkainen ravintola, kuntosali saunatiloineen ja vanhusten päivätoiminnan keskus. Julkiset palvelutilat ovat myös ympäristön asukkaiden käytössä.

Julkisivut

Betonirakenteisen asuin- ja palvelurakennuksen ulkoseinät ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Rakennuksen eri osia on korostettu erilaisilla muuraustavoilla. Ulokeparvekkeet toteutetaan puuelementtirakenteisina. Katto on tasakatto.

Tontin käyttö

Huolto, paikoitus ja pääsisäänkäynti tapahtuvat Puustellintien puoleisen sisääntuloaukion kautta. Jätekatos sovitetaan pihaan ja arkkitehtuuriin punatiilisen suojamuurin avulla. Asukkaiden oleskelupihat ja ravintolan terassi avautuvat etelään rajautuen metsäiseen puistoon.

Paikoitusalueelle rakennetaan 22 autopaikkaa, joista yksi on LE-paikka. Yhteensä 58 pyöräpaikasta 40 on varastoissa tai katoksessa, loput on sijoitettu pihan ulkotelineisiin.

Lupahakemuksen liitteenä toimitetun hulevesiselvityksen mukaan hulevesiä viivytetään kasvillisuuden, vettäläpäisevien pinnoitteiden sekä viivytysputkistojen avulla.

Kohteen lämmitysjärjestelmä perustuu maalämmön käyttöön, jota varten tontille on suunniteltu 15 lämpökaivoa. Lupahakemuksen liitteenä olevan kaivuluvan johtoselvityksen JS1990585 perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista.

Eriyisselvitykset:

Perustamistapalausunto

Kosteudenhallintaselvitys

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Palotekninen suunnitelma

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Maalämpökaivojen kaivuluvan johtoselvitys

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Väestönsuojasuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma
Hulevesiselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan senioriasuntojen käyttöön tulee rakentaa 1 talosauna/30 asuntoa, johon liittyy vilvoitteluparveke tai terassi. Maantasokerrokseen on suunniteltu kaksi asukkaiden ja kuntosalin yhteiskäytössä olevaa saunatilaa, joista on pääsy ulos, mutta ei vilvoitteluterassia.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kuntosalin saunat sijaitsevat toiminnallisesti keskeisellä paikalla, mutta vilvoitteluterassi sijoittuisi Malminkartanontien läheisyyteen ja jäisi vähäiselle käytölle. Rakennuksessa on yhteensä neljä esteetöntä saunaa. Kuntosalin kaksi saunaa ovat päivisin kuntosalin ja päivätoiminnan käytössä, mutta iltaisin ja viikonloppuisin asukkaiden varattavissa. Hoivakodin asukkaiden omat saunat sijaitsevat 2. ja 3. kerroksessa.

Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusoikeus

6500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3048		3048
palvelurakennusten kerrosalaa		2795		2795
lisäkerrosalaa		1203		1203
Piharakennukset		60		60
Liiketilojen kerrosalaa		657		657
MRL 115 §		518		518

Autopaikat

Vähintään	22
Rakennetut	22
Yhteensä	22

14.06.2019

4

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	130	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8281 m ²
Tilavuus	30200 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	30.04.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	23.05.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.
------------------------	--

Hanke on asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetty poikkeaminen, joka koskee maantasokerroksen saunan vilvoitteluterassin puuttumista, on vähäinen ja perusteltu.

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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 rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö ja kosteudenhallintakoordinaattori rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma.

Maalämpöjärjestelmän reiät on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Osa suunnitelluista maalämpöreistä sijaitsee alle 7,5 metrin päässä puiston tai katualueen rajasta. Näille tulee hakea kaupungilta erillinen sijoitussopimus ennen poraamisen aloittamista.

Kaupunkimittauspalveluilta pyydetään reikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituudesta ja kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Lämpöhäviöiden taseaseläskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Helsingin ympäristöpalveluiden elintarviketurvallisuusosastolle on tehtävä ilmoitus viimeistään neljä viikkoa ennen ravintolatoiminnan aloittamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirjo Pekkarinen-Kanerva
arkkitehti
puh. 310 26421