

10.10.2024

1

Tunnus	34-1120-24-A LP-091-2022-05844
Hakija	Asunto Oy Helsingin Laulurastas
Rakennuspaikka	Pakila, 091-034-0010-0013 Kansantie 19
Pinta-ala	1498 m ²
Kaava	7397
Lainvoimaisuus	1976
Sallittu kerrosala	375 m ²
Alueen käyttö	Omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR)
Pääsuunnittelija	Timlin Eevamaria arkkitehti arkTimlin Oy

Rakennustoimenpide	Erillispientalon (0110), paritalon (0111) ja maalämpökaivojen rakentaminen HEL 2024-006362 Rakennetaan puolitoistakerroksinen erillispientalo (käyttötarkoitukseluokka 0110) ja yksikerroksinen paritalo (käyttötarkoitukseluokka 0111). Lisäksi rakennetaan 3 kpl maalämpökaivoja. Rakennusten julkisivut ovat puuverhoiltuja ja vesikatteena on peltikatteet. Tontilla oleville vanhoille rakennuksille on myönnetty purkulupa 34-2481-21-P. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A. Hakemukselle on liitetty maalämpökaivon rakennettavuusselvitys. Lisäksi hakija on liittänyt hakemukselle ulkovaipan ääneneristys selvityksen ja liikennemeluselvityksen.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu ja hakija ovat ilmoittaneet naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuulleet vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin (91-34-10-7) haltijat ovat esittäneet huomautuksen:
"Mikäli tonttien 13 ja 7 rajalla oleva näköesteenä toimivaa kuusiaitaa karsitaan, toivotaan tilalle vastaavaa näköestettä."

Naapuritontin (91-34-10-27) haltija on esittänyt huomautuksia mm. seuraaviin asioihin liittyen:
Alueen meluisuuteen ja äänihaittoihin liittyen, ei pitäisi rakentaa enää mitään, terveellisyteen, rakennusoikeuden ylityksiin, rakennusten kerroslukuihin, puiden kaatamiseen, istutettavan alueen käyttämiseen, parkkipaikkoihin, valohaittoihin, pakokaasuhaittoihin, aitaan, kulkemiseen tonttien välillä, olohuoneen suuntautumiseen, hulevesien kulkuun ja veden valumiseen, maanpinnan korotukseen ja rakennuksen katon kulmaan.

Hakija on vastannut naapureiden (91-34-10-7) ja (91-34-10-27) huomautuksiin seuraavasti:

"Rakennuspaikalla on haastavat maastonmuodot ja Kansantie sijaitsee huomattavasti tontin rakennuspaikkoja korkeammalla. Suunnittelussa ratkaisussa on pyritty mahdollisimman hyvin ratkaisemaan ajotien luiskaus tontille ja monimuotoiset rakennusalan rajat.

Rakennusoikeuden ylitykset ovat tavanomaisia ja vähäisiä.

Rakennuspaikan hule- ja pintavalumavedet ohjataan sadevesikaivoihin ja riittävän kokoisiin painanteisiin.

Pintamateriaaleiksi on valittu vettä läpäiseviä materiaaleja.

Olemme päivittäneet huomautuksen johdosta suunnitelmia ja lisänneet tuija-aitaa naapurin vastaiselle rajalle tuomaan yksityisyyttä."

Naapuritontin (91-34-10-12) haltijat ovat esittäneet huomautuksia mm. seuraaviin asioihin liittyen:

Rakennusoikeuden ylityksiin, paritalon invaluisavarauksiin, istutettavan alueen käyttämiseen, erillistalon sijoittamiseen, puihin ja istutuksiin, ajotien järjestelyihin, rakennusten massoitteeluun, leikkialueeseen, erillistalon keskikorkeuteen, korkeuden esittämiseen, poikkeamisten ilmoittamiseen liittyen ja että kaavoittajan näkemys puuttui naapurikuulemisaineistosta. Kysytään, että suositaanko joitain hakijoita. Lisäksi naapuri on esittänyt näkökantojaan omaa tonttiaan koskien.

Hakija on poistanut poikkeamiset huoneiston välisen seinän ylityksestä sekä esteettömyyden perusteella haettavasta ylityksestä ja vastannut naapurin huomautuksiin mm. poikkeamisiin, esteettömyysratkaisuihin, liittymään, ajotiehen, asunnoille kulkuun, autopaikotukseen, istutusalueeseen,

korkeuksiin, rakennusaloihin, puihin, kasvillisuuteen, varastoon, tekniseen tilaan ja leikkipaikkaan liittyen.

Poikkeamiset perusteluineen

Hakijan ilmoittamat poikkeamiset perusteluineen

Poikkeaminen 1:

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 14 m²:llä (ylitys 3,5 %).

Ylitys johtuu seinäpaksuuden 250 mm:n ylityksestä lämpötaloudellisin perustein (RakA 152 § 2 mom).

Poikkeaminen 2:

Erillispientalon tekninen tila toteutetaan rakennusoikeuden ylityksenä, ylitystä 4 m² (ylitys 1 %).

Poikkeamista perustellaan sillä, että uusilla kaava-alueilla MRL 115 § mukaan asuntokohtaisia teknisiä tiloja saa tehdä kerrosalan lisäksi, niin yhdenvertaisuuden perusteella vanhoilla kaava-alueilla tekninen tila on hyväksytty poikkeamana ja rakennusoikeuden ylityksenä.

Poikkeaminen 3:

Paritalon sisäänkäyntejä ei tehdä esteettöminä.

Hakija perustee poikkeamista:

Tontin maastonmuodot ovat hankalat. Suunnitelmissa on esitetty invaluiskevaraukset.

Poikkeaminen 4:

Kulku paritalon asunnoille on asemakaavan istutusalueella.

Hakija perustelee poikkeamista:

Istutusalue tontin sisäinen. Kompensoidaan istutuksin.

Poikkeaminen 5:

Kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita kaadetaan. Alueen läpi järjestetään ajotie tontille.

Hakija perustelee poikkeamista:

Kaadettavat puut korvataan, kaadettavat puut ovat huonokuntoisia. Rakennusalat ja kerrosluvut ohjaavat rakentamisen sijoittumista. Suunniteltu ajoyhteyden sijainti mahdollistaa rakennusaloille rakentamisen.

Poikkeaminen 6:

Kiinteistön hoidon säilytystiloja sisältävän rakennuksen lisärakennusoikeus käytetään asuntojen yhteydessä oleviin varastoihin.

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa kiinteistön hoitoon tarvittavien työkalujen säilytystiloja sisältävän rakennuksen, jonka

kerrosala on enintään 5 m²/asunto.

Hakija perustelee poikkeamista:

Tontin maastonmuodot haastavat. Tontin pinta-alaa käytetään laajasti korkeuserojen hallitsemiseen. Varastojen sijoittaminen rakennusten yhteyteen parantaa tontin käyttöä ja vapauttaa tontin pinta-alaa asuntopihoille, kulkuteille ja paikoitukseen.

Rakennusvalvonta toteaa puihin liittyen, että tontilla olevilla kaadettavaksi esitetyillä puilla ei ole kaupunkikuvallista merkitystä niiden huonokuntoisuuden vuoksi.

Arboristin lausunto niistä on hakemuksen liitteenä.

Asemakaavoitus on sähköpostikannanotossaan 24.11.2020 todennut tontin keskellä olevaan istutettavaksi määrättyyn alueeseen liittyen:

"Lähtökohtaisesti asemakaavamerkinnyt, jotka on osoitettu kaavakartassa tonttijaosta johdannaisina, eivät voi olla painoarvoltaan painavampia kuin ohjeellinen tonttirajamerkintä. Jos tontin lohkomiselle ei ole ollut tarvetta, tontin keskellä oleva istutettava alueen osa-merkintä menettää tarpeellisuutensa."

Rakennusvalvonta toteaa, että poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

e=0,25 (375 m²)

Tontille saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi autonsäilytyspaikan, jonka kerrosala on enintään 20 m² /asunto ja kiinteistön hoitoon tarvittavien työkalujen säilytystiloja sisältävän rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 5 m²/ asunto.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		375		375
varasto		15		15
kerrosalan ylitys /RakA 152§ 2mom.		14		14

Autopaikat

Vähintään	3
Yhteensä	3
Rakennetaan	3

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	408 m ²
Tilavuus	1550 m ³

Paloluokka P3

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 16.12.2022
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Naapurien huomautukset on huomioitu.

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
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- 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.

Rakennusluvan mukaisten töiden aloittaminen edellyttää, että tontille aiemmin myönnetyn purkuluvan 34-2481-21-P mukaiset työt on oltava tehtynä purkuluvan voimassaoloaikana.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §, 13 §).

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

Mikäli rakentamisen johdosta on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana (1.4.-31.7.), on ennen puiden kaatamista hankkeeseen ryhtyvän lintuasiantuntijan avustuksella tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ennen poraustyön

aloittamista ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Ennen poraustyön aloittamista on rakennusvalvonnan rakenneyksikölle esitettävä suunnitelma, jota noudattamalla esitetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää.

Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

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. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Pihasuunnitelmassa on huomioitava ajovalojen häikäisyn estäminen naapurin suuntaan.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.3, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakentamisessa tulee huolehtia säädösten mukaisesta matkaviestinten sisätilakuuluvuudesta (MRL 117 j §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 175 §
RakA 152 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pekka Ryhänen
lupa-arkkitehti