
Tunnus	16-2398-21-B LP-091-2021-04817
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Tenholantie c/o Newsec Property Asset Mangement Finland Oy
Rakennuspaikka	Ruskeasuo, 091-016-0729-0022 Kiskontie 19a
Pinta-ala	21084 m ²
Kaava	Asemakaava 12482
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	33850 m ²
Rakennettu kerrosala	26568 m ²
Alueen käyttö	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
Pääsuunnittelija	Rajakaltio Kai Juhani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide	<p>Hoivapalvelurakennuksen (215 terveydenhuollon erityislaitokset) laajentaminen, peruskorjaus ja rakennuksen osan purkaminen sekä maalämpökaivojen rakentaminen</p> <p>Alun perin Invalidisäätiön sairaalana toimineen ja vanhimmilta osiltaan asemakaavassa sr-2-merkinnällä suojellun terveydenhuolto- ja hoivapalveluja sisältävän rakennuksen eteläpuolelle rakennetaan hoivapalvelun tiloja, joihin kuuluu ryhmäkoti ja palveluasuntoja.</p> <p>Tontin eteläosaan rakennetaan kaksikerroksinen laajennusosa. 1980-luvulla rakennetun siiven uimahalliosa puretaan, sen kohdalle rakennetaan kaksikerroksinen siipirakennus. Kyseisen rakennussiiven kahden alimman kerroksen tilat peruskorjataan. Tontille sijoitetaan neljätoista maalämpökaivoa.</p> <p>HEL 2021-009765</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Uudisosan ensimmäisessä kerroksessa on yhden hengen huoneita, toisessa kerroksessa yksiöitä ja kaksioita, molemmissa kerroksissa on asukkaiden yhteinen olohuone, ensimmäisessä kerroksessa ruokailutila sekä saunaosasto. Puretun siiven kohdalle rakennettavassa laajennusosassa samoin kuin peruskorjattavassa osassa on yksiöitä ja kaksioita yhteisine olohuoneineen ja ruokailutiloineen. Peruskorjattavassa siivessä rakennetaan uutta välipohjaa korkean auditoriotilan kohdalle. Kellareissa on teknisiä tiloja sekä apu- ja sosiaalituloja.</p> <p>Tilat on varustettu automaattisella palonsammutuslaitteistolla.</p> <p>Väestönsuojapaikat sijoitetaan tontilla olemassa olevaan kalliosuojaan.</p>
---------------------------	--

Julkisivut, vesikatto

Uudisosan julkisivut ovat pääosin puuverhottuja, vanhaan rakennukseen liittyvässä laajennusosassa on vaaleaksi rapattua pintaa. Vesikatto on pääosin viherkattopintainen. Osalle kattoa asennetaan aurinkosähköpaneeleita, joiden kohdalla on bitumikermikatto.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Tontin autopaikkavelvoite on 142 paikkaa. Tontilla on valmiiksi rakennettuna 159 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on kaikkiaan 79. Työntekijöiden tarvitsemat polkupyöräpaikat sijoitetaan pääosin pysäköintihalliin, loput paikat tontin eri puolille. Uudisosan sisäänkäynnin lähelle sijoitetaan telineet 10 polkupyörälle.

Erityisselvitykset

- poistumisturvallisuusselvitys
- pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- kosteudenhallintaselvitys
- selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta
- energiaselvitys
- energiatodistus, energialuokka B2018, E-luku 144
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- alustava pihasuunnitelma
- viherkerroinlaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- valtakirja
- hankeselostus
- kerrosalalaskelma
- pelastuslaitoksen lausunto
- naapurien kuuleminen
- naapurin huomautus.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Tenholantie 10a on ilmaissut huolensa uudisrakentamisen aiheuttaman liikennemäärän lisääntymisestä ja edellyttää, että liikenteen lisäys järjestetään niin, ettei se hankaloita eikä estä Tenholantie 10a:n asukkaisen ajoliikennettä omalle pysäköintialueelle ja tontille.

Uudisrakentamisen vaikutukset on ratkaistu asemakaavassa. Suunnitelma on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta asemakaavan mukainen. Vähäiset poikkeamat eivät liity liikennemääriin.

Poikkeamiset perusteluineen

Uudisrakennuksen ja laajennusosan välinen, ensimmäisen kerroksen tasolla oleva yhdyskäytävä on rakennusalan ulkopuolella. Sisäyhteyttä rakennusosien välillä perustellaan toiminnallisuudella ja esteettömyydellä, Sisäyhteys mahdollistaa iäkkäiden asukkaiden sekä henkilökunnan turvallisen ja sujuvan siirtymisen rakennusosien välillä ympäri vuoden. Täten sisäyhteys on välttämätön tilojen toiminnallisuuden ja esteettömyyden kannalta.

Lisäksi poiketaan likimääräisen, yksikerroksista rakennusosaa tarkoittavan merkinnän osalta siten, että rakennuksessa on vain yksi yksikerroksinen osa, terassi, ja se ei ulotu koko rakennusmassan poikki. Tälle perusteluna on kerroksen toiminnallisuus yhtenäisenä osana toimintayksikköä ja esteettömyys. Esitetyllä tavalla toteutuu rakennusmassan symmetrisyys, joka toistaa vanhempien rakennusosien teemaa.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäisiä, perusteltuja ja siten hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus Tontin rakennusoikeus on 33 850 k-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan isäksi saa rakentaa teknisiä tiloja maanpäällisiin kerroksiin.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennuste	Käytetty 26568	Uusi 4094	Purku 600	Yhteensä 30062
Autopaikat	Vähintään Rakennetut Yhteensä	142 159 159			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4724 m²
Tilavuus 15000 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 06.09.2021
Lausunnon tulos puollettu

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Naapurien huomautus koskee ajoneuvoliikennettä, jonka vaikutukset on ratkaistu asemakaavoituksen yhteydessä.

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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnalta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan ja että asemakaavassa säilytettäväksi määrätyt kalliot, kalliokasvillisuus ja arvokkaat isokokoiset männyt voidaan säilyttää.

Ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnan talotekniselle yksikölle ennen kuin rakennus otetaan käyttöön. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyvissä ajoin ennen pihatöiden toteuttamista esittää rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille. Pihasuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota avokallioiden, kalliokasvillisuuden ja suurikokoisten mäntyjen säilyttämiseen sekä rakenteiden ja kalusteiden sekä leikkivälineiden ulkonäköön.

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakenneyksikölle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille (Tenholantie 10a).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Leena Makkonen arkkitehti puh. 310 37262