

---

<b>Tunnus</b>	47-0551-20-A  LP-091-2019-09904
<b>Hakija</b>	Jyränoja Oy perustettavan yhtiön lukuun
<b>Rakennuspaikka</b>	Mellunkylä, 091-047-0312-0002 Sinkilätie
<b>Pinta-ala</b>	5260 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12207
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	4100 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinrakennusten korttelialue (A); rakennusalat kahdelle kolme-neljäkerroksiselle ja yhdelle kaksi-kolmekerroksiselle asuinrakennukselle
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehtinen Lasse Olavi arkkitehti arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen

---

**Rakennustoimenpide** Neljäkerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) ja kaksikerroksisen rivitalon (0112) rakentaminen ja 11 maalämpökaivon poraaminen kaupungin vuokratontille

HEL 2020-002612

Kerrostalossa (Rak 1) on 71 vuokra-asuntoa (21 - 82 m<sup>2</sup>) ja rivitalossa (Rak 2) on 8 kaksikerroksista vuokra-asuntoa (91 - 107 m<sup>2</sup>). Kaikkien asuntojen keskipinta-ala on 44 m<sup>2</sup> huoneistoalaa.

Kaksiportainen kerrostalo on massaltaan kaksiosainen - yksikerroksisessa nivelosassa on ulkoiluvälinevarasto. Maantasossa on 11 asunnon lisäksi asumista palvelevat yhteistilat (kerhotila 46 m<sup>2</sup>, sauna, pesula ja säilytystilat) sekä tekniset tilat ja väestönsuoja 109 henkilölle. Rivitalon aputilat (varastot ja autopaikat) ovat asuntokohtaiset.

Rakennusten välissä on yhteispiha. Kerrostalon autopaikat (28 kpl, joista neljässä sähköauton latauspiste) ja tontin syväkeräysjätepiste on tontin Länsimäentien puoleisessa osassa. Rivitalossa on 8 asuntokohtaista autopaikkaa katoksissa (20 m<sup>2</sup>/asunto). Autopaikkojen mitoitus perustuu kaavoituksen laskentaohjeeseen, jota on noudatettu myös tämän kaava-alueen muiden kerrostalotonttien suunnittelussa ja toteutuksessa. Polkupyöräpaikkoja on 99 sisällä ja 40 ulkona.

Betonirunkoisen kerrostalon julkisivuilla on musta tiilverhous ja puurunkoisen rivitalon julkisivuilla on pääosin musta ja harmaa vaakalaudoitus vähäisin sävyeroin. Rakennusten maantasokerroksen julkisivuilla on vaaleampia korostuskenttiä. Rakennusten yleisilme vastaa saman toimijan ja saman suunnittelijan toteuttamaa kohdetta osoitteessa Sinkkilätie 1.

Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto (paaluperustus, ainoastaan vähäinen hulevesien viivytykset)
- Vesi- ja viemäriiitoskohtalausunto ja -kartta
- Riskiarviot (rakenne- ja paloturvallisuus sekä rakennusfysiikka; riskitasoluokka R1)
- Pintatasaussuunnitelma (alustava)
- Energiaselvitykset ja -todistukset (energiatehokkuusluokka A)
- Maalämpölaitteiston vaatimukset (1) ja lisäselvitykset (3)
- Kosteudenhallintasuunnitelma (Kuivaketju 10; koordinaattoria ei nimetty)
- Hulevesisuunnitelma (alustava)
- Pihasuunnitelma (alustava)
- Väritetyt julkisivut Rak 1 (2 kpl) ja Rak 2 (2kpl)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Ennakkoneuvottelumuistio
- Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen
- Naapurin kuuleminen
- Kerrosalakaaviot Rak 1 ja Rak 2
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kerrostalo ylittää rakennusalan rakennuksen luoteisimmassa nurkassa muutamilla sentteillä. Poikkeaminen on erittäin vähäinen.

Kummankin rakennuksen maantasokerroksen asuntojen terrasserakenteet sisäpihan puolella ja rivitalon avoimet autokatokset kadun puolella ylittävät rakennusalan rajan vähäisesti yli rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m:n ylityksen. Poikkeaminen on vähäinen ja toimivalla mitoituksella perusteltu.

Kerrostaloon ei ole suunniteltu asemakaavan edellyttämää ylimmän kerroksen porrastusta (rakennusosalalla osin kolme kerrosta pihan puolella ja osin neljä kerrosta Länsimäentien puolella), vaan rakennus toteutetaan kokonaan neljäkerroksisena. Hakija perustelee ratkaisua kosteusteknisesti turvallisempaan kuin asemakaavan edellyttämä terassointi ja myös ARA-rahoituksen asettamien kustannusrajojen perusteella.

Kerrostalon julkisivumateriaalina on puhtaaksi muurattu tiili asemakaavan edellyttämän puun tai rappauksen sijaan. Tiilen käyttö on hakijan perustelemana kestävämpi materiaali kuin asemakaavan edellyttämät materiaalit ja lisäksi rakennus Sinkilätien risteyksessä noudattaa samaa kaupunkikuvallista periaatetta kuin saman hakijan toteuttama ja saman suunnittelijan suunnittelema kohde kadun toisella puolella osoitteessa Sinkilätie 1.

Autopaikkoja tehdään 36 kpl asemakaavan edellyttämän 48 paikan sijaan. Periaate noudattaa kaavoituksen suunnitteluohjeen periaatteita tietyllä etäisyydellä julkisen liikenteen yhteyksistä - mm. metroasemasta. Samaa laskentaohjetta on noudatettu alueen muissa kohteissa.

Poikkeamisista hakijan esittämine perusteluineen on oma selvitys hakemusasiakirjoissa. Suunniteltu hanke vastaa alueella aikaisemmin toteutettuja ratkaisuja ja poikkeamiset on katsottu hankekokonaisuuteen nähden vähäisiksi ja perustelluiksi yhteispalaverissa, mm. alueryhmässä.

#### Rakennusoikeus

4100 m<sup>2</sup> Asuinkerrosala

Lisärakennusoikeudet:

Enintään 10 m<sup>2</sup>/asunto - Viherhuoneet, lasikuistit, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät

Enintään 615 m<sup>2</sup> - Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastot ja saunat sekä talopesulat, kuivaus- ja jätehuoneet, tekniset tilat, väestönsuojat, harraste-, kokoontumis- tai vastaavat yhteistilat (15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta kerrosalan lisäksi)

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa

Lisäksi on rakennettava vähintään (kerrosalan lisäksi):  
- talosauna, jos tontilla on vähintään 20 saunatonta asuntoa

- talopesula, jos tontilla asuntoja on 30 tai enemmän
- kuivaushuone 10 m<sup>2</sup>, jos asuntoja on alle 30
- 1 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja (41 m<sup>2</sup>)

Kerrosalan lisäksi saa A-korttelialueen pientaloissa rakentaa enintään 30 m<sup>2</sup>/asunto autotalli- ja varastotilaa, joka tulee sijaita rakennusalalla (= Autokatokset).

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Asuinkerrosala		4086		4086
	Asumista palv. tiloja		389		389
	Autokatokset		157		157
	Lisäkerrosala; porrash.		277		277
	MRL 115 §		348		348
Autopaikat	Vähintään	48			
	Yhteensä	36			
	Rakennetaan	36			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	88	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5264 m <sup>2</sup>
Tilavuus	16820 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1 / P3

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P1 Kerrostalo  
P3 Rivitalo

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.12.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	14.02.2020
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

---

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	17.12.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.  Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.  Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

---

### 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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen aloituskokousta on oltava nimettynä työmaanaikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä selvitys kerrostalon vähäisten julkisivuosien puuverhosten palosuojauksesta.

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Tontin läpi kulkevan johtokujan (kokoojaviemäriputki) osalta on rakentamisessa noudatettava Naulakallion toteuttamisen koordinoitumuistion (8.3.2017) kohdan 3. (katu- ja esirakentaminen) mainittuja määräyksiä esirakennus- ja rakennustoimenpiteiden suorittamisesta ja työnaikaisesta seurannasta sekä sopimisesta muistiossa mainittujen tahojen kanssa.

Tarkennettu hulevesisuunnitelma ja erillinen tarkennettu pihasuunnitelma pinnantasauksineen on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Pihan suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää valaistukseen rakennusten tummien julkisivujen tuottaman vaikutuksen tasapainottamiseksi.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja

allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet, joihin on myös 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-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen  
arkkitehti  
puh. 310 26321