

---

<b>Tunnus</b>	47-3057-18-A  LP-091-2018-07133
<b>Hakija</b>	Fira Oy/Perustettavan Asunto Oy:n lukuun
<b>Rakennuspaikka</b>	Mellunkylä, 091-047-0167-0006 Keinulaudantie 2a
<b>Pinta-ala</b>	4263 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12088
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Sallittu kerrosala</b>	11230 + 255 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue; Rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle (VI) sekä lisäksi vähäisellä osalla rakennusala maanalaiselle tilalle (map), rakennusalat kahdelle talousrakennukselle (t), rakennusala pihakannelle (pka) ja korttelin rakennusten väliin jätettävälle läpikuljettavalle aukolle, jonka kohdalla on tulvareitti (tu)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Kosonen Sauli Matti Rikhard arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon, pysäköintihallin ja kolmen talousrakennuksen rakentaminen - huoltorakennuksen purkaminen  HEL 2018-013385  Korttelikokonaisuuden jaetulle tontille rakennetaan kuusikerroksinen, kellariton asuinkerrostalo sekä koko korttelia palveleva pysäköintihalli kansipihan alle. Kansipihalle rakennetaan kolme talousrakennusta.  Rakennushanke on korttelikokonaisuuden toinen vaihe (talo 2). Toiselle tontille 3 on jo myönnetty rakennuslupa 47-0055-18-A (talo 1) ja sen rakennustyöt on aloitettu. Korttelin kokonaissuunnitelmaan kuuluu viimeisessä vaiheessa kolmannen talon rakentaminen tämän tontin koillisosaan.  Kaksiportaisessa uudisrakennuksessa on yhteensä 65 vuokra-asuntoa. Maantasokerroksessa on viiden asuinhuoneiston lisäksi pääosa yhteistiloista ja mm. toinen korttelia palvelevista väestönsuojista sekä aluetta palveleva jakelumuuntamo. Ullakolla 7. kerrostasolla ovat irtaimistovarastot ja ilmanvaihtokonehuone sekä pesula kuivaustiloineen.
---------------------------	---

Kerrostalon julkisivuilla on kadun puolella valkoinen rappaus, pihan puolella valkobetoni ja päädyissä valkobetoni erilaisin pintakäsittelyin. Lasitetut parvekkeet ovat betonirunkoisia tilaelementtejä.

Pysäköintihallin julkisivu Keinulaudankujalle toteutetaan levymuottipintaisena paikallavalettuna betonimuurina, jonka pintakäsittely toteutetaan omana taideprojektinaan maalaamalla erillisen lupamenettelyn mukaisesti.

Pihakannen viherkattoisten talousrakennusten Keinulaudankujan puoleisilla julkisivuilla on harmaa ja pihan puoleisilla julkisivuilla kellertävä pystylaudointi. Pihalla on kahden talousrakennuksen (pyörävarastot 1 ja 2) lisäksi asemakaavan sallimalla tavalla yksi erillinen jätesuojarakennus (kaikki yhteensä 246 m<sup>2</sup>).

Autopaikkoja on pysäköintihallin suunnitelmassa kaikkiaan 79 kpl. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti 17 paikkaa on tontin 3 taloa 1 varten, 20 paikkaa tätä taloa 2 varten ja 42 paikkaa on varattuna viimeisessä vaiheessa rakennettavaa taloa 3 varten.

Nyt rakennettavaan taloon 2 tulee sisätiloihin 88 polkupyöräpaikkaa, pihan pyörävarastoihin 134 paikkaa ja pihalle 108 paikkaa.

Korttelin kahden tontin (tämä tontti ja tontti 3) kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus.

Tontin koillisosassa sijaitseva HKL:n bussinkuljettajien huoltorakennus puretaan työmaa-alueen tieltä.

Kaupunkikuvatyöryhmä on ennakkolausunnossaan 22.10.2018 puoltanut esitettyjä korttelikokonaisuuden toisen ja viimeisen vaiheen suunnitelmia vähäisin ehdoin, minkä mukaisesti suunnitelmia on tarkennettu.

Erytysselvitykset:

- Pohjatutkimuskartta ja -leikkaukset (9 kpl) ja perustamistapalausunto

- Liitoskohtalausunto

- Tekniset riskiarviot:

--- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (riskitasoluokka alin R1)

--- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1; kosteudenhallinnan normaalimenettelyt)

- Rakennesuunnittelun ja rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet

- Paloturvallisuussuunnitelma (pysäköintihalli)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta (sisältää ohjeistukset)
- Tärinä- ja runkomeluserivitys (koko kortteli 47167)
- Ulkovaipan äänieristyslaskelmat ja parvekkeiden meluntorjuntalaskelmat (tämä kerrostalo)
- Energiaselvitys ja -todistus (kerrostalo: energiatehokkuusluokka B; lämpöhäviö 67 % vertailutasosta; sisältää kesäajan huonelämpötilatarkastelun)
- Valaistuksen erillistarkastelu
- Väestönsuojailmoitus (175 henkilöä; vss-piirustus on pääpiirustus)
- Kosteudenhallintasuunnitelma (koordinaattoria ei nimetty)
- Alustava hulevesisuunnitelma (johdetaan yleiseen hulevesiverkkoon viivytysjärjestelyin)
- Hankekokonaisuuden vaiheistussuunnitelma
- Parvekkeen rakennesuunnitelma ('noppaparvekkeen' alustava rakenneperiaate)
- Pinta-alalaskelmat Talo 2 (ei pääpiirustus)
- Julkisivujen värityssuunnitelmat (4 kpl; eivät ole pääpiirustuksia)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hakemus
- Valtakirja
- Ennakkoneuvottelumuistio 2018-9-18
- Ennakkoneuvottelumuistio 2018-11-27
- Hankeselostus
- Ennakkolausunto 47-2435-18-E
- Kiinteistökaupan esisopimus
- Yhteisjärjestelysopimus liitekarttoineen
- Naapurin kuuleminen

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Julkisivut ovat kadun puolella rappausta ja pihan sekä päätyjen osalta valkobetonia asemakaavan edellyttäessä pelkästään rappausta. Ratkaisuun on päädytty korttelikonaisuuden suunnittelun alkuvaiheessa. Valkobetoni on korkeimman rakennuksen (talo 3) teknisesti tarkoituksenmukaisin julkisivumateriaali ja soveltuva asemakaavassa määrättyyn vaaleaan värimaailmaan. Tämän mukaisesti pihan puolelle on kaikkiin rakennuksiin otettu sama julkisivumateriaali.

Rakennusalan rajat ylittyvät pihakannen talousrakennusten osalta kansirakenteen mitoituksen tarkoituksenmukaisuuteen perustuen.

Poikkeamiset ovat vähäiset ja perustellut.

#### Rakennusoikeus

Asuinkerrosala ja monikäyttötilan kerrosala tällä tontilla 6:  
(A) 12395 m<sup>2</sup> - (B) 2915 m<sup>2</sup> + (C) 1750 m<sup>2</sup> + mk 255 m<sup>2</sup>  
= 11230 m<sup>2</sup> + mk 255 m<sup>2</sup>

= Yhteenlaskettu rakennusoikeus, josta ensimmäiset luvut A, B ja C ilmoittavat koko korttelin 47167 asuntokerrosalan enimmäismäärän ja viimeinen luku mk monikäyttötilan vähimmäismäärän. (A) on alkuperäisen kaavatontin 1 rakennusoikeus, (B) on rekisteröidylle tontille 3 yhteisjärjestelysopimuksella määritelty rakennusoikeus ja (C) on nyt rakennettavan alkuperäisen kaavatontin 2 rakennusoikeus.

Lisärakennusoikeudet kyseisellä AK-korttelialueella:

- Ilmastoinnin laitetilat, jotka saa sijoittaa vesikattopinnan alapuoliseen tilaan ja kaikkiin kerroksiin, saa rakentaa kerrosalan lisäksi = Ilmanvaihtokonehuone

- Asukkaiden käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi tietyin vähimmäismäärän ehdoin = Yhteistilat, talousrakennukset

- Asuntojen yhteyteen rakennettava parveke tai puolilämmin viherhuone; vähintään 2 m<sup>2</sup>/asunto kerrosalan lisäksi = Lasiterassit

- Lisäksi MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset = MRL 115 §

- Kortteliin 47167 rakennettava muuntamo, jonka saa rakentaa kerrosalan lisäksi = Muuntamo

- Maanalainen tila (map), jolle saa rakentaa autopaikkoja sekä asumista palvelevia varasto- ja teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja yhteen tasoon = Pysäköintilaitos

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Yhteistilat		402		402
Ilmanvaihtokonehuone		99		99
Muuntamo		16		16
Talousrakennukset		246		246
Asuinkerrosala		3747		3747
Lasiterassit		166		166

	MRL 115 §		432	432
	Pysäköintilaitos		2075	2075
	Huoltorakennus	67	67	0

Autopaikat	Yhteensä	79
	Rakennetaan	79

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	139	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9647 m <sup>2</sup>
Tilavuus	25075 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1 / P3

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P1 Kerrostalo ja pysäköintihalli  
P3 Piharakennukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten  
paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkikuvatyöryhmä  
Lausunto pvm 22.10.2018  
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 28.11.2018  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan  
myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta julkisivujen pintamateriaalin ja  
rakennusalan rajojen ylityksen osalta 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:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Ennen aloituskokousta tulee hankkeeseen kiinnittää lopullisesta pihan suunnittelusta vastaava maisemasuunnittelija. Tarkennettu

piha- ja hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa on myös esitettävä työmaa-alueen rajausta ja tontin koillisosaan mahdollisesti työmaasta vapaaksi jäävän alueen maisemointi.

Viimeistään aloituskokouksessa on myös esitettävä selvitys rakentamisen mahdollisista vaikutuksista metroradan läheisyyden osalta.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on korttelin kahta tonttia (tämä tontti ja tontti 3) käsittävien yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla. On huomioitava, että tontin 3 (talo 1) käyttöön tarkoitettu väestönsuoja sijoittuu tähän rakennukseen.

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

Mikäli korttelin kokonaissuunnitelmaan kuuluvan viimeisen rakennuksen (talo 3) rakennustöitä ei aloiteta ennen kuin nyt rakennettava talo 2 otetaan käyttöön, tulee rakennusvalvontapalvelulle toimittaa suunnitelma tontin koillisosan maisemoinnista ennen tämän talon 2 käyttöönottoa. Maisemointi tulee olla suoritettuna ennen tämän talon 2 loppukatselmusta, mikäli talon 3 rakennustöitä ei siihenkään mennessä ole aloitettu.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 118 §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 137 §, 141 §, 150 b ja c §:t 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