

05.11.2020

1

Tunnus	28-2796-20-A LP-091-2020-05440
Hakija	Kiinteistö Oy Larin Kyöstintie 6 c/o Peab Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0009-0027 Larin Kyöstin tie 6
Pinta-ala	2649 m ²
Kaava	12527
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	3740 + 400 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse Henriikki arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.
Pihakannenalaisen pysäköintihallin (0513) rakentaminen.

Rakennuslupahakemus; tontti 91289/27, yksi
seitsemänkerroksinen ja kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa
sekä näiden välinen maanalainen pysäköintihalli.

HEL 2020-011511

Hanke

Tällä luvalla rakennetaan kaksi nelikerroksista pistetaloa Larin
Kyöstin polulle (6A ja 6B) ja yksi seitsemänkerroksinen
lamellikerrostalo (6C) sekä pihakannenalainen pysäköintihalli
radanvarteen Oulunkylässä.

Asemakaava perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen
ehdotukseen, jossa kolme seitsemänkerroksisen rakennuksen rivi
toimii melusuojana korttelin sisäpihalle ja siihen rakennettavalle
kolmelle nelikerroksiselle pistetalolle.

Hanke kuuluu samaan kokonaisuuteen korttelin viereiselle tontille
91289/28 toteutettavan hankkeen kanssa (lupatunnus
28-2795-20-A), joka käsitellään samanaikaisesti tämän luvan
kanssa. Hankkeen rakennukset sijaitsevat kahdella tontilla ja
niistä muodostetaan kaksi taloyhtiötä (As Oy Helsingin Maaherra
ja As Oy Helsingin Länsmanni). Pysäköintihallin, jätehuollon ja
pihan yhteisestä käytöstä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Pohjaratkaisut

Rakennukset ovat yksiportaisia. Peruskerroksen porrashuone johtaa 3-5 asuntoon. Porrashuoneista pääsee hissien kautta esteettömästi pysäköintihalliin ja radan varrelle tulevan kevyen liikenteen väylälle. Rakennusten välillä on pysäköintihallin kautta sisäyhteys.

Muodostettavaan taloyhtiöön As Oy Helsingin Länsmanniin kuuluu yhteensä 52 asuntoa. Asunnot jossa on vähintään 3h+k muodostavat asemakaavan mukaisesti yli 50% kokonaishuoneistoalasta. Kaikki asunnot on varustettu pihalle päin avautuvilla parvekkeilla tai terasseilla kahta poikkeamisissa mainittua lukuun ottamatta. Huoneistojen keskipinta-ala on 60 htm².

Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden kautta. Lamellitaloissa vierekkäiselle parvekkeelle ja pistetaloissa alapuolella olevalle parvekkeelle poistumislukkujen ja -tikkaiden avulla.

Lamellitalon kyljessä on yksikerroksinen liiketilaosa.

Yhteistilat

Rakennusten irtaimisto-, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastot on pääosin sijoitettu kadun sisäänkäyntitasolle, joka on sama kuin autokansitaso. Taloyhtiöiden yhteinen korttelipesula ja talosauna on sijoitettu naapuritontilla olevaan rakennukseen 2B.

Kaikkien kuuden rakennusten yhteiset väestönsuojatilat 194 m² (241 henkilölle) sijoitetaan rakennuksen 6B kellariin.

Yhteiskäytöistä laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Julkisivut

Maaherrantien puolella rakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti eri sävyisiä ja paikalla muuratusta tiilestä. Maantasokerroksen ikkunat ovat asuinkerroksia korkeampia ja sisäänkäynnit on korostettu tummemmalla käsittelyllä. Matalan liiketilaosan julkisivut on elävöitetty reliefimäiseksi kääntämällä osa tiileistä poikkipäin.

Nelikerroksiset pistetalot ovat puuverhoiltuja kaavan mukaisesti.

Lamellitalojen katoille tehdään aurinkopaneelivaraukset.

Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksilla on yhteinen autohallin päälle rakennettu korttelipiha istutettuine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle pääsee esteettömästi Larin Kyöstin tieltä. Yhteiset jätehuoneet on sijoitettu liiketilan kylkeen pihalle.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät rakennusten autopaikat on sijoitettu pihakannen alapuolella olevaan pysäköintihalliin. Asunnoille tarkoitettuja autopaikkoja on yhteensä 28, joista kaksi on suunniteltu liikkumisesteisille. Kaikki autopaikat on varustettu sähköautojen kaapelivarauksella. Liiketilalle on osoitettu neljä autopaikkaa pihalla.

Asemakaavan edellyttämistä pyöräpaikoista (129 pp) 104 on sijoitettu ulkovälinevarastoihin ja 25 pp piha-alueelle.

Autohallin käytöstä ja tonttien välisen palomuurin rakentamatta jättämisestä autohallissa sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Selvitys pilaantuneesta maaperästä ja kunnostussuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Kosteudenhallintaselvitys
- Runkomelu- ja tärinäselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuussuunnitelma (Pelastuslaitoksen leimaama)
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Selvitys seinäpuhalluksen toimivuudesta
- Kerrosalakaavio ja pinta-alataulukko
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Esittelymateriaali
- Naapurin kuulemiskirjeet
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot (28-1196-20-E)

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kerrosala tonttien 27 ja 28 jakautuu eri suhteessa kuin tonttien lohkomisessa on kirjattu. Tontin 28 kerrosalan osuus suunnitelmissa on 4750 m² (lohkomisessa 4880 m²), tontti 27 puolestaan 3870 m² (lohkomisessa 3740 m²). Yhteenlaskettu kerrosala pysyy samana eikä kaavan mukainen sallittu ala ylitä.

Asemakaavan mukaan 1. kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipiha, mikäli niillä on saavutettavissa melutason ohjearvot. Kahdella pihatason asunnolla ei ole asuntopihaa paikoissa, jossa sellainen ei olisi käytettävyydeltään järkevää toteuttaa. Toinen on lamellirakennusten väliköissä, jossa piha olisi naapurien ikkunoiden alla. Toinen on liiketilan parkkipaikan vieressä, johon ei pysty viihtyisää ja kaavan mukaista pihaa mahduttamaan.

Jätehuone sijoittuu suurelta osin kaavan rakennusalan ulkopuolelle. Muunlainen sijoitus ei ole mahdollista, jotta kaavan vaatima 400 k-m² liiketila saadaan mahtumaan jätehuoneiden kanssa Veräjänaukion laidalle. Asemakaavan mukaan talousrakennus saa sijaita rakennusalan ulkopuolella.

Poikkeamiset voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

3740 + 400 Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja.
- Maanalaisen tilan pääasiassa autojen säilytystä varten ma-merkinnällä osoitetulle alueelle.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Yhteistilat		657		657
	Autohallit		695		695
	Liiketilaa		424		424
	Asuinkerrosalaa		3869		3869
	MRL 115 §		243		243
Autopaikat	Vähintään	28			
	Yhteensä	32			
	Rakennetaan	32			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	194	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5193 m ²
Tilavuus	16372 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	08.10.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

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
- maaperän pilaantuneisuusselvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- loppukatselmus

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

Muut lupaehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa mm.

selvitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristölle minimoidaan.

Helsingin ympäristöpalvelun 21.7.2020 antaman lausunnon perusteella, pilaantuneiden maiden poistamisesta tulee laatia loppuraportti. Loppuraportti tulee toimittaa hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin ja tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennustöiden aloittamista.

Alueen keskeneräisistä maatoista johtuen, pihan korkomaailma tarkentuu rakennustyön aikana. Tämä vaatii erityisen huolellista suunnittelua erityisesti rakennuspaikan itäreunan jalankulku- ja pyöräraittiin sekä autohallin luiskan kohdalla. Piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla.

Tiilensävyistä, saumaväreistä ja julkisivun ilmanvaihtokojeiden värivalinnoista tulee työmaalla tehdä riittävän iso tarkastelumalli ja rakennussuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan lupakäsittelijä paikalle väri- ja mallikatselmukseen ennen lopullista valintaa ja tilausta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun ja tärinän aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa.

Parvekkeiden poistumislukkujen huolto ja toimivuus tulee varmistaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeissa. Parvekelukkujen sijainti parvekkeella tulee osoittaa varatieluukku -opastein.

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.

Autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, yhteistilojen ja -pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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 §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pontus Högström
arkkitehti
puh. (09) 310 26488