

Tunnus	46-0291-21-A LP-091-2020-10931
Hakija	As. Oy Helsingin Sivellin c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0117-0018
Pinta-ala	3229 m ²
Kaava	Asemakaava 12349
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	4430 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojenkorttelialue
Pääsuunnittelija	Viisteensaari Anne arkkitehti Optiplan Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden asuinkerrostalon (0121) ja talousrakennuksen (1911) rakentaminen</p> <p>Pitäjänmäentien rautatieaseman tuntumaan rakennetaan kaksi 4-5 -kerroksista asuinkerrostaloa, maanalainen autohalli ja talousrakennus.</p> <p>HEL 2021-001529</p> <p>Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden maankäyttöjohtaja on 8.12.2020 myöntänyt poikkeamispäätöksen HEL 2020-010925 T 10 04 01, asiointitunnus LP-091-2020-08696, hankenumero 5045_63. Päätöksessä on hyväksytty poikkeamiset kerrosalajakaumasta, autopaikkojen ja yhteistilojen määrästä sekä rakennusalarajoista.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 57 Hitas-asuntoa ja kolme liikehuoneistoa. Asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 56,7 m². Rakennusten maantasokerroksissa on osin rakennusten yhteisiä, sekä kadulle että pihalle avautuvia yhteistiloja. Kellariin sijoitetaan väestönsuoja, irtaimistovarastot ja tekniset tilat sekä 28-paikkainen autohalli. Liike- ja työtilat avautuvat asemakaavan mukaisesti kaduille.</p> <p>Julkisivut Rakennuksen julkisivut ovat pääosin kolmikerrosrapatut, maantasokerroksessa on tiilimuurausta, vesikatot ovat peltiä.</p> <p>Pihajärjestelyt, pysäköinti ja polkupyöräpaikat Pihakannella rakennetaan erillinen talousrakennus, jossa sijaitsee ulkoiluvälinevarasto ja oleskelukatos. Rakennettavista 135 polkupyöräpaikasta 40 paikkaa sijoitetaan talousrakennukseen, 68 paikkaa rakennuksiin ja 27 paikkaa piha-alueelle ja rakennuksen edustalle. 30 autopaikasta 28 sijoitetaan maanalaisen autohalliin ja kaksi paikkaa piha-alueelle. Hulevesiä viivytetään. Paikalla olevaa kalliota säilytetään. Tarvittava louhinta tehdään täsmälouhintana.</p>
---------------------------	---

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys
Perustamistapalausunto
Selvityksen rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pintavaaitus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuussuunnitelmat liitteineen
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitykset rakennusten ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitykset (energiatehokkuusluokka B/2018)
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Tärinä- ja runkomeluselvitys
Katukorkeusneuvottelut
Aputilojen vertailutaulukko
Haitta-aineselvitys
Alustava hulevesisuunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankeselostus
Poikkeamis päätös
Alustava yhteisjärjestelysopimus
Rakennusoikeuslaskelmat
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus
Vastine naapurin huomautukseen
Alueryhmämuistiot
Valtakirja

Lausunnot

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa 25.6. ja 25.8.2020. Alueryhmä on esittänyt huomautuksia suunnitelmiin liittyen ja suunnitelmia kehitetty myös huomautusten osuuksilta. Lausunto Hitas-suunnitelmasta on hakemuksen liitteenä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Naapuritontin 91-46-164-2 (As Oy Helsingin Pitäjänmäentie 19) haltija on esittänyt hakemuksesta huomautuksen, jossa todetaan, että työnaikaiset nostopaikat sulkevat Turkismiehenkujan. Huomautusta on täsmennetty hakijan ja huomauttajan välisessä neuvonpidossa koskemaan käyttöä yleensä.

Hakija on antanut vastineen. Huomautuksessa mainittu kuja ei rajaudu rakennuspaikkaan, joten huomautus ilmeisimmin koskee myös Turkismiehentien käyttöä. Vastineessa todetaan, että työmaa-aikana ei Turkismiehentiellä eikä muillakaan tonttia rajaavilla kaduilla tule olemaan pitkäaikaisia nostopaikkoja, vaan työmaan torninosturit tullaan sijoittamaan tontille. Rakennustyössä ja työtä suunniteltaessa voi ilmetä tarvetta nostoille myös viereisten katujen puolelta. Tällaiset nostot ovat luonteeltaan lyhytkestoisia ja ne tehdään mahdollisimman vähän haittaa aiheuttaen. Katualueelta tehtäviin

nostoihin haetaan tarvittavat luvat Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti ja näistä tiedotetaan naapuriyhtiöitä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Pelastustoimen edellyttämät nostopaikat ovat luonteeltaan lyhytaikaisia ja kaupunkiympäristön toimialan liikennesuunnittelun kanssa pidetyissä katusuunnitteluneuvotteluissa on todettu, että nostopaikat sijoittuvat ajoväylälle eikä estettä niiden käytölle ole.

Työmaa-aikaiset järjestelyt esitetään työmaasuunnitelmassa, jonka kadun käytettävyyttä koskeva osuus käsitellään työmaan aloituskokouksessa omana asiakohtanaan.

Muita huomautuksia ei ole esitetty.

Rakennusoikeus

4430 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
1. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4049		4049
lisäkerrosalaa 1		277		277
liiketilaa		388		388
Maanalainen autohalli 1		808		808
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.		195		195

Autopaikat

Vähintään	30
Rakennetut	30
Yhteensä	30

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	85	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6162 m ²
Tilavuus	17750 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	25.01.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	26.01.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole. Naapurin huomautus on huomioitu.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- louhintasuunnitelma

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.

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.

Paikalla olevan kallion louhinta tulee minimoida. Mahdollinen louhinta suoritetaan täsmälouhintana. Ennen mahdollisten louhintatöiden aloittamista miltei osin on rakennusvalvontapalveluun toimitettava louhintasuunnitelma.

Pilaantuneiden maa-ainesten käsittely on tehtävä yhteistyössä ympäristöpalveluiden kanssa.

Lupamääräyksellä detaljisuunnitelmat tarkoitetaan yksityiskohtaisia suunnitelmia:

- toteutettavista julkisivuväreistä
- sokkeleiden käsittelystä
- parvekkeiden kaiteista
- parvekkeiden katoksista
- räystäistä.

Detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupavalmistelijalle hyvissä ajoin ennen kunkin työvaiheen aloittamista. Lopulliset detaljisuunnitelmat toimitetaan Lupapisteeseen.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimusta edellyttävien tai rasitteen kaltaisten asioiden oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, minkä johdosta rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitetut ilmanpitävyyden mittauspöytäkirjat on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on matkapuhelinten kuuluvuus varmistettava.

Rakennukseen asennettavat mainoslaitteet tulee esittää erillisessä mainosten yleissuunnitelmassa, jolle haetaan oma toimenpidelupansa.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille tontilla 91-46-164-2 (As Oy Helsingin Pitäjänmäentie 19).

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324