
Tunnus	45-1977-24-A LP-091-2024-02107
Hakija	Kuubankadun rakennuttamispalvelu Oy
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0107-0016 Kolsintie 3b
Pinta-ala	527 m ²
Kaava	Asemakaava 7430
Lainvoimaisuus	1977
Sallittu kerrosala	132 m ²
Alueen käyttö	AO Erillispientalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mirtti Markku Henri Tapio diplomi-insinööri

Rakennustoimenpide Asuinpientalon (0110) rakentaminen

Haetaan rakennuslupaa kaksikerroksisen asuinpientalon (käyttötarkoitusero 0110) rakentamiselle. Rakennukseen kytketty ulkovälinevarasto 6,5 m² on laskettu varsinaiseen rakennusoikeuteen.

HEL 2024-012021

Helsinki on päättänyt suojella tonttien luontoarvoja, joihin kuuluvat avokalliot ja olemassa olevat merkittävät puut, siksi suunnittelun lähtökohdaksi on ollut avokallion säästäminen.

Julkisivut ovat pääosin tummanharmaata puuverhousta ja vesikatteenä on musta peltikate.

Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu portaissa oleva istuinnostinvaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely rakennuksen korkeuserot huomioon ottaen.

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 4,5 m²:llä (tekninen tila). Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on vahvistettu ennen vuotta 2000. Tasavertaisen kohtelun perusteella sovelletaan MRL 115 §, mikä mahdollistaa kerrosalan ylityksen teknisten tilojen rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 5 m²:llä (3,8 %). Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on vahvistettu ennen vuotta 2000. Tasavertaisen kohtelun perusteella sovelletaan MRL 115 §, mikä mahdollistaa kerrosalan ylityksen 250 mm seinän paksuudesta rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Tontin tehokkuusluvulla annettu kerrosala ylittyy yhteensä 10 m².

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen

suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (E-luokka 100).

Naapuri on antanut suostumuksen rakentaa 4 metrin etäisyydelle koillisrajasta.

Tontilla on rasiteoikeus kulkuyhteydestä, johdoista ja jätteiden kokoamispaikasta tontilla 91-45-107-14.

Erillinen maisematyölausunto 45-1740-24-MLA on myönnetty putkikanaalien louhinnalle ja siihen liittyville maatöille. Tällä lausunnolla mahdollistetaan maatöiden tekeminen samanaikaisesti naapuritonttien hankkeiden kanssa.

Hankkeelle on toimitettu selvitys tontin luontoarvoista ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit ovat esittäneet huomautuksia hakemuksesta ja poikkeamisista. Naapurikiinteistöjen, 91-405-4-110, 91-405-4-109, 91-45-107-3 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

Huomautamme rakentamislain 44 §, joka koskee sijoittamisen edellytyksiä asemakaava-alueella. 44 § momentti 2; rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Viranomaiset on veloitettu huomioimaan nämä.

Huomautamme, että Helsingin kaupungin omat rakennusmääräykset 5 § (kaupunkikuvalliset vaatimukset), 8 § (Rakennuksen korkeusasema), 14 § (Pihamaan korkeusasema) ei ole otettu ko. rakennushankkeessa riittävästi/ollenkaan huomioon, 16 § (Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen).

Vastustamme:

Kaksikerroksista rakennusta, maisemallisesti ja korkeuseron vuoksi yksikerroksinen kivitalo sopii tontille ja ympäristöön. Talo ei saa olla kulmittain, yksi talo tulee vaikuttamaan yksityisyyden menetyksenä noin kymmeneen jo olemassa olevaan rakennukseen vaikka eivät rajanaapureita olekaan. Rakennusneliöiden maksimointi tai edes täysikäyttö näin ahtaalla tontilla ei ole mahdollista. Mikäli kuitenkin päädytään kaksikerroksiseen ratkaisuun rakennus tulee sijoittaa niin ettei katolta ja terassilta tule hulevesiä. Vaadimme hulevesien tarkkaa suunnitelmaa ja ohjausta Myllypuron suuntaan kaikesta sulamisvedestä. Tontilla on valtava kivipenger ja kasvustoa sen päällä. Kivikasa varmaan poistetaan, se on estänyt hulevesien pääsyä kalliolta

Tämä rakennushanke ei saa olla este tai haitta Tampptien täydennysrakentamiselle. Vaadimme, ettei hankkeeseen ryhtyvä tule esittämään vaatimuksia tai hidasta Tampptien täydennysrakentamista. Naapuruston mielestä koko rakennushankkeesta tulisi luopua niin, että kaupunki lunastaisi luontoarvojen (Myllypuron korkein kalliokohta vanhan asutuksen

keskellä) ja turvallisuustekijöiden hyväksi koko tontin yhteiseksi hyväksi ja osoittaisi toisen tontin kaupungin tonttivarannoista hankkeeseen ryhtyvälle

Maalämpökaivon poraaminen tulee kieltää. Rajalle tulee rakentaa aita (kivi tai metalliaita) joka on kokonaisuudessaan heidän tonttinsa puolella niin että he voivat huoltaa omalta tontiltaan.

Vastustamme ehdottomasti tällaisen rakennussuunnitelman toteuttamista ja hyväksymistä

- 1) Talon korkeus: Rakennus tulee olemaan kuin näköalatorni, talon tulisi olla maksimissaan 1 1/2 krs.
- 2) Hulevedet: Hulevedet tulevat valumaan ympäristön tonteille
- 3) Tontin kallio pohja ja muoto: Kalliota pitää louhia tasaiseksi ja siihen on monta syytä: tontin profiili on sellainen ettei jää piha-alueita, pelastustoimet hankalia, tontin rajoille 160 cm korkea aita

Naapurin huomautus:

- 1) Ehdotettu rakennus on liian suuri ja korkea noin pienelle tontille korkealle kallion laen yläpuolelle. Kaksikerroksinen rakennus ei istu ympäristöönsä, jossa on yksikerroksisia rakennuksia
- 2) Rakennus sijaitsee erittäin lähellä tonttini rajaa. Rakennus ei saa sijaita 5 m lähempänä rajaa.
- 3) Kalliota pitkin ei saa valua hulevesiä, ettei tontilleni tai talolleni aiheudu vahinkoa
- 4) Kalliolle ei saa aiheutua vahinkoa rakentamisesta tai lämpökaivojen poraamisesta tai vastaavasta toiminnasta johtuen

Hakija vastineessaan:

- 1) Talon korkeus ja kerrosluku ovat kaavan sallimia. Kaavan mukainen rakentaminen on sallittua.
- 2) Rakennus ja sen osat sijaitsevat kaavan ja Helsingin rakennusjärjestyksen määräämällä etäisyydellä tontin rajasta. Rakentamisella ei siten ole vaikutusta naapurin omiin rakentamissuunnitelmiin.
- 3) Hulevesien käsittelystä laaditaan erillinen hulevesisuunnitelma. Kattovedet ym. johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. luonnontilaisten osien osalta hulevesitilanne ei muutu nykytilasta.
- 4) Suunnittelun lähtökohdista on ollut tontilla olevan avokallion säästäminen ja rakentaessa sitä rikotaan mahdollisimman vähän. Näistä lähtökohdista korkeuseroa erityisesti suhteessa Tamppitiehen jää välttämättä.
- 5) Turvallisuuskohdat on suunnitelmassa huomioitu terassin/parvekkeen aitaamisella.

Huomautukset on huomioitu seuraavilla suunnitelmamuutoksilla: 1) Olohuoneen isoa ikkunaa on pienennetty 2) Terassia on pienennetty ja muutettu parvekkeeksi 3) Tontin lounaisrajan avokallioille on esitetty luonnonkivimuuriladontaa, joissa multapeti ja pensasistutuksia 4) Lumenkeräyspaikka on merkitty tontin koillisrajalle 6) Pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma ovat lupaehtona

Poikkeamiset perusteluineen

- 1) Rakennusoikeus lasketaan 250 mm seinän paksuudella. Nykyisissä rakenneratkaisuissa ulkoseinän paksuus on aina yli 250 mm johtuen lämmöneristeistä. Mahdollistaa energiatehokkaamman talon rakentamisen.
- 2) Teknistä tilaa ei lasketa mukaan rakennusoikeuteen. Omalla sisäänkäynnillään varustettu tekninen tila aiheuttaa vähemmän ääniongelmia asuintiloihin sekä helpottaa tarvittavien huoltojen tekemistä.

Rakennusoikeus e=0,25 (132 m²)
Tontille saa asuntokerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai -katoksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 30 m²/asunto.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa	Vanha	Uusi 142	Purku	Yhteensä 142
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	1 2 2			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 142 m²
Tilavuus 431 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 15.08.2024
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Toimivalta
Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.
Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa

viranhaltijalle.

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- 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 rakennusvalvontaan.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöihin ryhtymistä. Pihasuunnitelman on oltava hyväksytyn pihasuunnittelijan laatima ja materiaaleitaan asemapiirrosta noudattava.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua [2.0], jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi. (MRL 117 i §)

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §, 13 §).

Päätösote lähetetään huomautuksen tehneille naapureille 91-405-4-110, 91-405-4-109, 91-45-107-3

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 142 § ja 175 §
RakA 152 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Karppinen
Lupa-arkkitehti
puh. 310 26407