
Tunnus	39-0214-22-A LP-091-2019-08008
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto perustettavan asuntoyhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0284-0001 Jokipoikasenkaari 4
Kaava	Asemakaava 12380
Lainvoimaisuus	2017
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Sopanen Marja-Leena arkkitehti Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

HEL 2022-006463

Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä HEL 2020-008475 poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä tontin yhteenlasketusta rakennusoikeudesta, yhteiskäyttötilojen sijoittumisesta ullakkokerrokseen, rakennusalan ylittämisestä, sisäänkäyntien toteutuksesta ja pohjoisemmalle rakennusalueelle osoitetusta kerrosluvusta IV yhdellä siten, että rakennuksessa saa olla viisi asuinkerrosta.

Hankkeen kuvaus

Hanke on osa korttelit 39282 ja 39284 käsittävää asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen muodostamaa kokonaissuunnitelmaa, joka sijoittuu ns. Fallkullan kiilan alueelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle Tapanilan aseman läheisyyteen.

Tontille 284-1 rakennetaan kolme asuinrakennusta AB, CD ja EF, jotka koostuvat kuudesta yhden porrashuoneen lamellista. Osa lamelleista on kytketty toisiinsa. Rakennuksissa on viisi asuinkerrosta ja niiden yläpuolella ullakkokerros. Kellaritiloja ei rakenneta.

Julkisivut

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on puhtaaksimuurattu tiili. Tiilimuurauksessa käytetään kolmea vaaleaa sävyä, joiden vaihtelulla rytmitetään pitkiä julkisivuja. Maantasokerrosten seinäpintoja elävöitetään tiilien sävyn ja saumauksen vaihtelun avulla. Kattokerroksissa sisäänvedettyjen parvekkeiden yläpuolella verhoiluna on käytetty julkisivulevyä, jonka vaaleat sävyt mukailevat tiilimuurauksen sävyjä. Rakennusten katoille sijoitetaan aurinkopaneelija.

Asunnot

Suunnitelmassa on 109 asuntoa, joiden koko vaihtelee 39,5 - 98,5 m² välillä. Tontinluovutusehtojen mukaan tontille toteutettavan puolihitas -kohteen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee

toteuttaa perheasuntoina. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 htm². Suunnitelmassa em. määrittelyn täyttäviä asuntoja on 64 kpl eli 59 %. Asunnot on suunniteltu esteettömiksi. Kaikissa asunnoissa on huoneistokohtainen parveke.

Yhteistilat

Yhteistilat on sijoitettu pääosin maantasokerrokseen. Kylmää ulkoiluvälinevarastotilaa on lisäksi sijoitettu yksikerroksisiin rakennusosiin. Rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu yhteiskäyttöisiä oleskelutiloja. Kattokerrokseen vinojen kattolappeiden alle on sijoitettu ilmanvaihtokonehuoneita ja niiden ympärille yhteiseen käyttöön osoitettavia talosaunoja, kerhotiloja sekä varastotiloja. Porrashuoneista on yhteys läpi talon. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti pihan kautta, pääosaan myös kadun puolelta. Smoltinkulkuun rajautuvilla julkisivuilla sisäänkäynnit on esitetty asemakaavan mukaisesti sisäänvedettyinä.

Auto- ja pyöräpaikat

Asuntojen käytössä on 59 autopaikkaa. Asemakaavan esittämä autopaikkanormi on 1 ap / 140 kem². Koska vähintään 50 autopaikkaa on toteutettu keskitetysti nimeämättöminä, sallitaan kuitenkin 10 % vähennys autopaikkojen kokonaismäärästä. Autopaikoitus on osoitettu tontilla 39282-1 sijaitsevalle LPA-alueelle, jonne rakennetaan avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos, jolle on myönnetty rakennuslupa 39-3148-20-A. Pyöräpysäköinti on mitoitettu asemakaavan määräysten mukaan. Porraskäytäviin on osoitettu lisäksi paikkoja pyörien pesuun.

Piha-alueet

Piha-alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Tontille on varattu jätehuoltoa varten tila syväkeräysastioille, jotka voidaan huoltaa viereisiltä kaduilta. Jokipoikasenkaareltä on osoitettu pelastusautolle ajoyhteys tontille 39284-1. Muut puomitikasauton nostopaikat sijoitetaan tontteja ympäröiville katualueille. Joutsenpuistoon rajautuviin lamelleihin on esitetty kolmelle linjalle omatoimiseksi varatieksi osastoitu parvekekuilu, joka sijoittuu parvekkeiden väliin.

Väestönsuojat

Luokka S1-luokan väestönsuojat 170+73 hengelle sijaitsevat rakennusten F ja D maantasokerroksissa.

Hulevedet

Rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdatetaan kaupungin hulevesiviemäriin. Pihalla hulevesiä viivytetään. Piha-alueen pintavedet johdetaan kallistuksin piha-alueen kasvillisuudelle ja suunnitelmassa esitettyihin viherpainanteisiin, joista on ylivuoto kaupungin hulevesiviemäriin.

Toimitetut selvitykset:

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Pohjarakennesuunnitelmat

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys Koordinaattori nimettävä
Pinnantasaussuunnitelma
Ulkovaipan ääneneristys selvitys
Liikennemeluserveys
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Tärinä- ja runkomeluserveys
Energiaselvitykset liitteineen B, ilmavuotoluku 1,0
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Vesijohdon ja viemärin liitoskohtalausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot
Julkisivujen väriyysuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Poikkeamispäätös
Kerrosalalaskelma
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Naapurien kuuleminen

Hankeselvitys
Hitas-työryhmän lausunto
Hankeselvitys

Lausunnot ja kannanotot
Hanke on ollut alueryhmän (17.6.2019) ja kaupunkikuvatyöryhmän (26.8.2019) käsittelyissä.
Pelastuslaitokselta on saatu lausunto (31.1.2022), jonka sisältö on otettu huomioon lupamääräyksissä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki asemakaavaa koskevat poikkeamiset on käsitelty lainvoimaisessa poikkeamispäätöksessä HEL 2020-008475.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa 8300 k-m²
Poikkeamispäätöksessä 9125 k-m²

Lisäkerrosala 1: varasto- ja huoltotilat
Lisäkerrosala 2: yhteiset vapaa-ajantilat, talopesula

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	Käytetty	Uusi 9125	Purku	Yhteensä 9125
---	----------	--------------	-------	------------------

	lisäkerrosalaa 1		698	698
	lisäkerrosalaa 2		241	241
	MRL 115 §		912	912
Autopaikat	Vähintään	59		
	Yhteensä	59		
	Rakennetaan	59		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	135.5	1	Ei
	S1	64	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	23.10.2020			
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.			
	Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.			

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Kutsu aloituskokoukseen on myös lähetettävä Väyläviraston edustajalle sekä Helsingin ympäristöpalveluiden ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennustyön aikaiseen hulevesien hallintaan. On esitettävä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle.

Viimeistään aloituskokoukseen mennessä hankkeessa tulee olla kiinnitettynä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

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

Ympäristökonsultti ja -viranomaisena kutsutaan aloituskokoukseen.

Työmaavesiä ei saa johtaa Longinojaan.

Hankkeeseen ryhtyvää ja urakoitsijaa käy neuvottelut Väyläviraston kanssa tarvittavista menettelyistä ratoliikenteen suhteen.

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusrisiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ja sitä koskevat 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ennen aloituskokousta on toimitettava selvitys

radan läheisyyden huomioimisesta rakennushankkeessa.

Selvitys ja suunnitelmat tästä aiheesta tulee toimittaa Väylävirastoon lausunnolle ennen rakennustöiden aloittamista.
Em. Väyläviraston lausunto toimitetaan pohjarakennesuunnitelmien mukana rakennusvalvontaan.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Tärinä- ja meluselvityksessä esitetyt toimenpiteet on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi, asuinrakennuksen ääneneristävyys raideliikenteen melua ja junaliikenteestä aiheuttamaa runkomelua vastaan on osoitettava luotettavin mittauksin ja lausunnin vaatimukset täyttäväksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus on toteutettu määräysten mukaisesti.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikkojen, yhteispihan ja muiden yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyjen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kiinteistön käyttöön osoitettava 59 väliaikaista autopaikkaa. Viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta on autopaikat järjestettävä tontille 39282-1 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Autopaikkojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on kohteessa suoritettava

pelastustien koeajo hyväksytysti. Pihasuunnitelmaa ja pihan järjestelyjä tulee varautua muuttamaan, mikäli koeajon perusteella ajo nostopaikoille ei nyt esitettyjen suunnitelmien mukaisesti muuten onnistu.

Liikenne- ja katusuunnittelulta on varmistettava, että esitetyt pelastusajoreitit ja nostopaikat on huomioitu katusuunnitelmissa ja ovat sen kanssa yhdenmukaiset ja siten toteutuskelpoiset.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Jyrki Kauhanen
tiimipäällikkö