
Tunnus	37-0033-25-A LP-091-2024-05031
Hakija	Asunto Oy Karhusuontie 18
Rakennuspaikka	Pukinmäki, 091-037-0022-0013 Kuismakuja 2
Pinta-ala	2449 m ²
Kaava	Asemakaava 12706
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	2650 m ²
Rakennettu kerrosala	621 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Kupila Terhi Johanna arkkitehti Arkkitehtipalvelu Oy

Rakennustoimenpide Nelikerroksisen hoivakodin (0140) ja kylmän pihavaraston rakentaminen

Rakennetaan nelikerroksinen hoivakoti, jossa 74 tehostetun palveluasumisen asuinhuonetta. Tontille rakennetaan myös kylmä pihavarasto.

Hankkeen yhteydessä tontilta puretaan rivitalot. Purkamisille on myönnetty erillinen purkulupa, asiointitunnus LP-091-2024-08518.

Maankäyttöjohtaja on myöntänyt 13.05.2024 poikkeamis päätöksen HEL 2024-001981, jossa poiketaan asemakaavan käyttötarkoituksesta, rakennusalan rajasta, ns. perheasuntojen toteuttamisesta, maantason asuntojen erillisten oleskelupihojen tai terassien toteuttamisesta, autopaikkojen ja pyöräpaikkojen toteuttamisesta sekä sille, että autosuojalle tarkoitetulle rakennusosalalle saadaan toteuttaa suojaava rakenne tai muuri.

HEL 2024-015848

Rakennus sijoittuu Kuismakujan varteen sen suuntaisesti ja rakennuksen luoteisjulkisivu on kiinni tontin rajassa. Rakennus rajaa sisäpihalle suojaisan ja vehreän sisäpihan, joka aidataan asukkaiden käyttöön. Tontin luoteisrajan vierellä on autopaikoitus sekä jätteiden syväkeräysastiat. Katualueelta on esteetön pääsy rakennuksen porrashuoneeseen pääsisäänkäynnin kautta. Porrashuoneesta on esteetön yhteys myös sisäpihan puolelle.

Pohjaratkaisu

Asuntojen lukumäärä 74 kpl. Asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Huoneistojen keskipinta-ala on 21 - 21,5 m². Varastotilat sijoittuvat pääosin 1.kerrokseen, myös kerroksissa on varastotilaa, UVV-tilat sijoittuvat 1.kerrokseen. Lisäksi pihalla on piharakennus. Pesula sijaitsee 1. kerroksessa ja sosiaalitilat 1. kerroksen väestösuojatilassa. Saunaosasto sijaitsee 2. kerroksessa. Tekniset

tilat sijaitsevat pääasiassa 1. kerroksessa. IV-konehuone sijaitsee ullakkokerroksessa. Rakennus varustetaan kolmella poistumistieportaalla. Pääporrashuoneen lisäksi toteutetaan rakennusrungon ulkopuolelle rakennuksen päätyihin sijoittuvat poistumisportaat.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin rapattuja. Ensimmäinen kerros toteutetaan tiilipintaisella betonielementillä. Epäsymmetrinen harjakatto on konesaumattua konesaumattua peltiä.

Pysäköinti

Autopaikat ja vieraspysäköintipaikat rakennetaan poikkeamisluvan mukaisesti tontille osoitetulle paikoitusalueelle 14 ap..

Pyöräpaikat

Poikkeamisluvan mukaisesti palveluasumisessa asukkailla ei ole polkupyörien säilytykselle tarvetta. Piha-alueelle toteutetaan henkilökuntaa varten runkolukittavia pyörän säilytyspaikkoja.

Rakennuksen väestösuoja 71 henkilölle sijaitsee 1. kerroksessa.

Hulevedet

Osa hulevesistä imeytetään tontilla maaperään ja osa johdetaan hulevesijärjestelmän kautta viivytettynä hulevesiviemäriin.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Ääneneristävyysselvitykset

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Pihasuunnitelma

Viherkerroinlaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Poikkeamispäätös

Alueryhmän lausunto

Naapurin kuulemisasiakirjat

Lausunnot

Alueryhmä on antanut puoltavan lausunnon.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 91-37-72-2 (Karhusuontie 14-16) haltija on esittänyt huomautuksen, jossa pyydetään kiinnittämään huomio uudisrakennuksen sijoittumiseen pientaloalueelle, alueen vehreyteen, rakentamisaikaiseen liikenteeseen, katupysäköintiin,

aidan korkeuteen, kasvillisuuden säilymiseen, maisemallisen ilmeen säilymiseen sekä valaistukseen.

Naapuritontin 91-37-22-9 haltija (Kuismarinne) on esittänyt huomautuksen, jossa kiinnitetään huomio aidan korkeuteen, sadevesien kulkeutumiseen naapuritonteille, hulevesien viivytyksen riittävyyteen, tonttien välillä olevan avo-ojatyypiseen painaumaan, tontin rajojen lähelle rakentamisen riskeihin, Kuismatie 4 tontilla oleviin suurien vaahteroiden säilymiseen, Kuismakujan leveyteen ja käyttöön, pysäköintimahdollisuuteen sekä lukuisiin rakentamisen aikaisiin seikkoihin, jotka aiheuttavat haittaa naapurustossa.

Suunnitelmaa on naapurihuomautusten johdosta tarkennettu. Asemakaavapoikkeamisesta tehty poikkeamispäätös on lainvoimainen ja hanke on poikkeamispäätöksen mukainen.

Hankkeelle on tehty viherkerroinlaskelma, jonka mukaan tavoitetaso täyttyy.

Sekä huomautukset että niihin kirjoitettu hankkeeseen ryhtyvän vastine ovat tämän rakennusluvan liitteinä.

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmissa on maankäyttöjohtajan päätöksessä HEL 2024-001981 myönnettyjen poikkeamien lisäksi vähäinen poikkeaminen asemakaavan sallittuun rakennusoikeuteen. Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2657,5 kem². Ylitys 7,5 k-m² on 0,28 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Perustelu

Rakennusoikeus ylitetään, sillä rakenteet ovat täsmentyneet luonnosvaiheen jälkeen ja hormit ovat arvioitua pienempiä.

Rakennusoikeus 2650 k-m²

Lisäkerrosala 1:

Asukkaiden käyttöön tarkoitetut aputilat.

Lisäkerrosala 2:

Lisäkerrosala ensimmäisen kerroksen porrashuoneen lisäkerrosala viihtyisyyden ja valoisuuden lisäämiseksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	Vanha	Uusi 2658	Purku	Yhteensä 2658
	lisäkerrosalaa 1		318		318
	lisäkerrosalaa 2		30		30
	MRL 115 §		276		276
Autopaikat	Vähintään	14			
	Yhteensä	14			
	Rakennetaan	14			

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 61.5	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
---------------	--------------	----------------------------------	-----------------	--------------------------------

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 27.11.2024
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 07.10.2024
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

Naapurien huomautukset on huomioitu.
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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Ennen aloituskokousta on toimitettava louhintasuunnitelma sekä kaivantotuentasuunnitelma.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien kiinteistöjen ja asukkaiden kanssa.

Aloituskokouksessa tulee esittää selvitys korttelin maaperän puhtaudesta. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

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

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee

tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttö-yksiköstä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu Lupapisteeseen ja opasteet on oltava asennettuina.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa on esitettävä selvitys matkaviestimien kuuluvuudesta.

Päätös toimitetaan tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 174 §, 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen tiimipäällikkö