
Tunnus	33-2779-20-A LP-091-2020-07171
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto/ Maununnevantie 3
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0037-0002 Maununnevantie 3
Pinta-ala	8326 m ²
Kaava	Asemakaava 12499
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	8600 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Neljän asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) ja maalämpökaivojen rakentaminen

Asuinkerrostalotontille rakennetaan yksi 4-kerroksinen kolmiportainen lamellitalo sekä kolme 5-6-kerroksista pistetaloa (käyttötarkoituusluokka 0121). Rakennetaan 26 maalämpökaivoa.

HEL 2020-011451

Rakennuspaikalla olevalle rakennuskannalle on 22.9.2020 myönnetty lupa 33-2557-20-P (LP-091-2020-02155) kolmen asuinkerrostalon ja niihin liittyvien rakennelmien purkamiseksi.

Rakennuspaikan tuntumassa olevalla Kasemattikalliolla sijaitsee 1. maailmansodan aikainen Viaporin maalinnoituksen tukikohta sekä muita Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaisia rakenteita. Asiasta on kaupunginmuseon lausunto ja asiaan liittyvät toimenpiteet on kirjattu lupamääräyksiksi.

Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on yhteensä 127 ARA-vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 55,4 m². Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan maantasokerrokseen.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat taitteiset, mikä yhdistettynä poikittaisia harjoja muodostavaan räystäslinjaan keventää rakennusten kokonaisvaikutelmaa. Julkisivujen päämateriaali on puhtaaksimuurattu vaalea ruukintili. Punatiilipintaiset julkisivujen osat sitovat rakennukset ympäröivään rakennuskantaan.

Pysäköinti, polkupyöräpaikat ja pihajärjestelyt

Autopaikat sijoitetaan rakennuspaikan päätyalueille. Rakennetaan yhteensä 67 autopaikkaa, joista 2 paikkaa on varattu liikkumisesteisille. Sisällä ulkoiluvälinevarastoissa on 234

pyöräpaikkaa ja pihalla on 88 pyöräpaikkaa. Rakennetaan viljelyaluetta. Puustoa ja metsäpohjaista maastoa säilytetään. Hulevesiä viivytetään.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Johtoselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka A/2018)

LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

Ympäristöselvitys kaupunginmuseolle ja Museovirastolle

Arvioitu kalliokäyrästä

Väestönsuojasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Viherkertoimen tulokortti

Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankeselostus

Naapurin kuuleminen

Rakennusoikeuslaskelmat

Kaupunginmuseon lausunto

Lausunnot

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksessa 24.4.2020.

Alueryhmä on esittänyt huomautuksia suunnitelmiin liittyen.

Suunnittelutyön edetessä on suunnitelmia kehitetty myös huomautusten osuuksilta.

Lisäselvitys

Yhteen maalämpökaivoon tehdään erillisen toimenpideluvan varainen koeporaus.

Kuuleminen

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

Naapurikuulemisen takaraja on ollut 23.10.2020. Hankkeeseen liittyen on 25.10.2020 rakennusvalvontapalveluun tullut tontilta 091-033-0034-0004 huomautus koskien autopaikkojen riittävyttä. Huomautus on tullut myöhässä eikä ko. tontti ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n säätämällä tavalla naapuri. Huomautuksessa todetaan, että autopaikkoja on liian vähän ja etenkin Maununnevantien varren vieraspaikat eivät entuudestaan ahtaalle katualueelle mahdu. Lisäksi kysytään, miten rakennuspaikan tuntumassa sijaitsevat muinaismuistoalueet suojellaan.

Autopaikoitus toteutetaan asemakaavan mukaisella, ARA-vuokra-asunnoille säädetyllä mitoituksella. Asemakaavan muutoksen selostuksessa mainitaan: "Vieraspysäköinti voidaan tarvittaessa sijoittaa kadunvarteen". Lainvoiman saaneessa asemakaavassa asiasta ei kuitenkaan ole velvoittavaa säädöstä. Hanke ei pidä sisällään vieraspaikkoja, joten hanke on tältä osin asemakaavan

mukainen.

Muinaismuistoaluetta koskien noudatetaan rakennussuojeluviranomaisten ohjeita. Asiasta on lupamääräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

- rakennuspaikalle sallittu kerrosala (8600 k-m²) ylittyy 142 k-m²:n verran, eli 1,65 %.

Hakijan perustelua: ylitys jakautuu kaikkien rakennusten osalle tasaisesti ja mahdollistaa toimivat asuntoratkaisut.

- rakennusalarajoja ylitetään kahden pistetalon sivustoilla 800 mm ja 900 mm.

Hakijan perustelua: rakennusalan ylityksillä parannetaan ilmansuuntien vaikutusta, etäisyyttä pysäköintialueisiin, esteettömyyden sujuvuutta sekä lamellitalon ja pistetalojen välisen pihatilan kokoa säilyttäen myös asemakaavan vaatima etäisyys Kasemattikalliosta.

- rakennusmassan jakamisesta kahteen erilliseen osaan Maununnevantiehen rajautuvalla rakennusalalla.

Hakijan perustelua: rakennusrivistön sijaan on suunniteltu yksi kolmen porraskorkeudella muodostama kokonaisuus, jota on jäsennetty loivilla taitteilla. Kolmijakoisuudella on ratkaistu tilaohjelma, asuntojakauma sekä asettautuminen pistetalojen tuntumaan.

Taitteinen katujulkisivu ja poikittaiset harjakatot jakavat katusivustaa ympäröivän rakennuskannan mukaiseen pienimittakaavaisuuteen.

- pääasiallisesta julkisivumateriaalista, joka asemakaavan mukaan tulee olla vaalea rappaus, paikalla muurattu punatiili ja/tai puu.

Suunnitelmassa rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu vaalea (poltettu) ruukintiili muurattuna täydellä saumalla. Tehostemateriaaleina on asemakaavan mukaisesti paikalla muurattu punatiili ja puu.

Hakijan perustelua: vaalea ruukintiili täysin laastisaumoin siten, että tiilen ja laastin värisävy on lähellä toisiaan, muistuttaa rappauspintaa. Materiaali ja tekstuuri on elävää, kestävä ja hallitusti vanhenevaa.

- parvekkeiden kannatuksesta, jota ei saa tehdä maasta umpinaisin sivuseinin. Suunnitelmissa pääosa rakennusten parvekkeista on ns. sisäänvedettyjä parvekkeita. Rakennus 1:n pihajulkisivun ulokeparvekkeissa on parvekkeet toisistaan erottava ja maahan tukeutuva umpinainen sivuseinä.

Hakijan perustelua: ulokeparvekkeissa sivuseinä muodostaa myös osastoivan paloteknisen seinän. Muuten ulokeparvekkeet on kannatettu siroin pilarein ja sivut ovat avoimet. Parvekkeiden alus maantasossa on erilaiseen käyttöön osoitettua tilaa, jossa sivuseinä toimii tilanjakajana. Umpinaiset sivuseinät eivät tee parvekkeiden alustiloista passiivisia ja pimeitä syvennyksiä.

Poikkeamat on todettavissa hyväksyttävästi perustelluiksi ja vähäisiksi. Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

8600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
1. asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-,
huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		8742		8742
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		859		859
	lisäkerrosalaa 1				0
Autopaikat	Vähintään	67			
	Rakennetut	67			
	Yhteensä	67			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	85	1	Ei	
	S1	90	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 10852 m²
Tilavuus 35550 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 02.10.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.
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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat

- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon 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.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä miltään osin on huomioitava mahdollisten louhintatöiden vaikutukset Kasemattikallioilla sijaitsevan 1. maailmansodan aikaisen Viaporin maalinnoituksen tukikohta XVIII:10:n linnoitusrakenteisiin.

Tontin Maununnevantie puoleiseen reunaan ulottuu Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin tukikohta XVIII:6:n aluerajauksen eteläisin kärki. Linnoitteiden eteläisin tunnettu rakenne loppuu kadun kohdalla. Jos maarakennustöiden yhteydessä löytyy tämän yhdyshaudan rakenteita, on niiden dokumentoimiseksi oltava yhteydessä Helsingin kaupunginmuseoon.

Aloituskokoukseen tulee kutsua myös edustus kaupunginmuseosta em. muinaismuistoasioihin liittyvien käytäntöjen sopimiseksi.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Lupamääräyksellä koskien erityissuunnitelmaa "Maalämpökaivojen suunnitteluasiakirjat" tarkoitetaan selvitystä maalämpökaivojen porausjätteen käsittelystä.

Hyvissä ajoin ennen muuraustöihin ryhtymistä on paikalle tehtävä mallit tiilipinnoista saumauksineen. Arviointi ennen lopullista valintaa

ja työhön ryhtymistä tulee tehdä yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

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-ohjeet.

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

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324