

---

<b>Tunnus</b>	37-2541-18-A  LP-091-2018-05462
<b>Hakija</b>	Lehto Asunnot Oy / perustettavan Asunto Oy Helsingin Jalopähkinän lukuun
<b>Rakennuspaikka</b>	Pukinmäki, 091-037-0085-0003 Asteritie 3
<b>Pinta-ala</b>	4908 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12448
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	4950 m <sup>2</sup> Kaavatontti 37085/3 muodostuu tontista 37085/2, 37P26 ja Rno 418/8:42.
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK); rakennusala kaksi-viisikerroksiselle asuinrakennukselle (II-1/2kV) sekä maanalaiselle pihakannen alaiselle pysäköintitalle (ma).
<b>Pääsuunnittelija</b>	Klockars Mats arkkitehti Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon rakentaminen ja aloittamisoikeus  Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi ja hakemus rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, tontti 37085/3.  HEL 2018-010801  Rakennetaan 2 – 5½ -kerroksinen, neljän porrashuoneen asuinkerrostalo. Asuinkerrostalo koostuu kolmesta toisiinsa kytketystä massasta (kaksi pistetaloa ja yksi luhtitalo) sekä näiden keskellä olevasta sisäpihasta, jonka alle pysäköintitala sijoittuu.  Pohjaratkaisu Asuntoja on yhteensä 90 kpl. Asemakaavan mukaisesti asuntojen huoneistoalasta yli puolet on käytetty asuntoihin, joissa on vähintään 3h + k. Kellaritasoja on kaksi ja asemakaavan mukaan niihin on sijoitettu asuntoja. Kellariin rakennetaan myös S1-luokan väestönsuoja 132 henkilölle, talosauna ja irtaimistovarastot.  Julkisivut Julkisivuissa käytetään vaaleanharmaata, puhtaaksimuurattua
---------------------------	---

tiiltä ja luhtikäytävissä tiilenpunaisia betonielementtejä.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Kaavan vaatimat autojen pysäköintipaikat (38 ap) on sijoitettu pihakannen alle pysäköintihalliin. Polkupyöräpaikkoja on 166.

#### Tontinkäyttö

Rakennuspaikka on rinnetontti junaradan varrella ja katuliittymä on Asteritiellä.

Tontin kaakkoiskulmalla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla juurineen rauhoitettu Mantsurian jalopähkinä. Puun elinolosuhteet varmistetaan mm. puhtaiden kattovesien hallitulla ohjaamisella ja imeyttämällä juuristoalueelle.

Haetaan aloittamisoikeutta vakuuksilla perustusten ja kellarin rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Aloittamisoikeushakemukseen liittyvät perustelut: töiden aikatauluttaminen vuodenaikoihin.

#### Erityselvitykset:

Pohjatutkimus ja perustamistapasuositus 20.10.2017

Tärinä ja runkomeluselvitys 18.5.2018

Ulkovaipan ääneneristys 1.6.2018

Parvekkeiden meluntorjunta 1.6.2018

Palotekninen suunnitelma 26.6.2018

LVI-suunnittelun perusteet 27.6.2018

Energiaselvitys (Energiatehokkuusluokka B) 28.6.2018

Kosteudenhallintaselvitys 29.6.2018

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1) 29.6.2018

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1) 10.7.2018

Liikkumis- ja esteettömyyselvitys 28.8.2018

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1) 3.9.2018

Väestönsuojasuunnitelma 10.10.2018

Pihasuunnitelma 18.10.2018

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankeselostus

Aloittamisoikeushakemus

Naapurin kuuleminen

Naapurien huomautukset

Hakijan vastineet

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä (KKT) kahdesti:

KKT-lausunto (ei puollettu) 28.5.2018

KKT-lausunto (puollettu) 27.8.2018

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille

lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien 91-37-31-5 (As Oy Asteritie 4), 91-37-31-6 (Asteritie 2) ja 91-418-7-446 (Liikennevirasto) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

As Oy Asteritie 4:n mielestä asemakaavan määräämä paikka rakennettavan tontin ajoliittymälle on huono Asteritie 4B-rapun ulko-oven edessä ja naapuri esittää huolensa turvallisen jalkakäytävälle pääsyn säilymisestä. Ajo uudisrakennuksen tontille tulisi mieluummin järjestää Pukinmäenkaarelta. Perustelut siihen ovat Asteritien ja alueen jo ennestään puutteelliset liikennejärjestelyt.

As Oy Asteritie 2:n mielestä asuntojen lukumäärä on liian iso. Taloyhtiö huomauttaa alueen epäsovivista liikennejärjestelyistä sekä esittää huolensa rakennettavalla tontilla sijaitsevan suojellun puun tuhoutumisesta.

Liikennevirasto muistuttaa omassa lausunnossaan rakennushankkeeseen ryhtyvää, että rautatien läheisyys (n. 30 m) on huomioitava mm. louhintasuunnitelman laatimisessa. Hankkeeseen ryhtyvää veloitetaan olemaan yhteydessä Liikennevirastoon hyvissä ajoissa ennen louhintatöiden aloittamista.

Hakija on antanut vastineen esitettyihin huomautuksiin: Hakija toteaa hankkeen olevan pääosin asemakaavan mukainen. Asuntojen lukumäärä ei ole kaavassa määrätty, kaava puuttuu ainoastaan niiden kokoon; vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Hakija on kertaalleen vähentänyt asuntojen lukumäärän 101 -> 90 asuntoon kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon pohjalta. Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen, eikä kaava anna ajoliittymälle muita vaihtoehtoja. Asemakaavassa suojeltavaksi määrätylle puulle on laadittu arboristin suojelusuunnitelma ja hoito-ohje, jolla turvataan puun kasvuolosuhteet.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan huomautuksen tehneille naapureille: 91-37-31-5; 91-37-31-6 ja 91-418-7-446.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Eräät uudisrakennuksen osat sijoittuvat vähäisessä määrin kaavan rakennusalan ulkopuolelle. Ylitys on suurimmillaan alle 4 m ja ylitykset kohdistuvat tontin keskiosaan päin.

Rakennuksen itäisivulle sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle katettu vilvoitteluterassi, joka ylittää rakennusalaan enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallima 1,2 m.

Poikkeamisten perustelut: Rakentaminen on sovitettu haastavalle tontille siten, että viheralueita ja kulkumahdollisuuksia jää tontin reunoille.

Rakennusoikeus 4950 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Pysäköintitilat, kylmät sivukäytävät, tekniset tilat, väestönsuojat, asukkaiden, varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Varasto		177		177
Sauna- ja yhteistilaa		399		399
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.		343		343
Autopaikoitus		971		971
Asuinkerrosalaa		4926		4926

Autopaikat	Vähintään	38
	Yhteensä	38
	Rakennetaan	38

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	116	2	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6958 m <sup>2</sup>
Tilavuus	23277 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

---

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	24.07.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	09.10.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Pankkitakaus
Vakuus	119351 euroa
Vakuuden perusteet	Perustusten ja kellarin rakentaminen
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.  Poikkeamiset asemakaavasta ovat perustellut ja vähäiset hankekokonaisuus huomioon ottaen, eikä niillä katsota olevan vaikutusta naapurin etuun.  Naapuriin huomautukset kohdentuvat pääosin asemakaavassa jo määräytyneisiin asioihin, kuten alueen liikennejärjestelyihin. Asemakaavassa suojeltu puu rajataan erilleen rakennustyömaasta ja suojataan. Asemakaava on laadittu nimenomaan hanketta varten.

---

**Lupamääräykset**

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Muu erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat

- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- puuston suojaussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityisesti työmaaliikenteen turvallisista ja sujuvista järjestelyistä on huolehdittava alueen läheisten päiväkotien ja kevyen liikenteen takia. Teiden ahtauden takia on myös katsottava, että työmaasta johtuva autojen pysäköintitarve on huomioitu riittävästi.

Työmaa-aikainen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma on esitettävä aloituskokouksessa.

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä louhintasuunnitelma, jossa on huomioitu alueella sijaitsevat tunnelit ja kaukolämpötunnelin pystykuilu sekä tämän lisäksi mahdolliset vaikutukset junaradan stabiliteetille ja tärinälle. Huom! Louhintasuunnitelma on ennen aloituskokousta hyväksyttävä myös Liikennevirastolla.

Myös tontin hulevesisuunnitelma sekä erillinen suojelusuunnitelma suojellun jalopuun suojaamisesta on laadittava ja esitettävä aloituskokouksen yhteydessä. Piha- ja puunsuojaamistöiden valvontaan tulee nimetä erillinen työnjohtaja ja puuta tulee rajata erilleen rakennustyömaasta ennen kuin rakentamiseen ryhdytään.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan huomautuksen tehneille naapureille: 91-37-31-5; 91-37-31-6 ja 91-418-7-446.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §.

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pontus Högström arkkitehti