

29.09.2022

1

---

<b>Tunnus</b>	44-2084-22-A LP-091-2020-09546
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Kimallus Suomen Osatontti Ky Asunto Oy Mäntypaasi Asunto Oy Helsingin Sähkö
<b>Rakennuspaikka</b>	Tammisalo, 091-044-0039-0011 Ruonasalmentie 17
<b>Pinta-ala</b>	20992 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12471
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Alueen käyttö</b>	AR: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Viiden rivitalon (0112 Rivitalot) rakentaminen ja rakennuksen purkaminen  HEL 2022-010274  Tontilla sijaitsee vanha taloyhtiö As Oy Mäntypaasi, kaksikerroksisia rivitaloja, rakennukset A-D. Rakennetaan viisi kaksikerroksista rivitaloa. Uudet rakennukset ovat RAK E - RAK I. Rakennuksissa ei ole kellareita.  Puretaan yksi talousrakennus uudisrakentamisen tieltä. Purettava rakennus on 1957 valmistunut talousrakennus, pinta-ala 987 m <sup>2</sup> , VTJ-PRT 101907656R.  Rakentamistoimenpiteet perustuvat 2019 tontille hyväksytyyn uuteen asemakaavaan.  Autopaikkalaskelman mukaan autopaikkoja rakennetaan omalle tontille 71 ap (joista 3 le-ap) ja 2 vieras-autopaikkaa osoitetaan katualueelle. Tonttiliittymät sijaitsevat Ruonasalmentielle sekä Mäntypaadentiellä.  Suunnitelman mukainen polkupyörä-paikkojen määrä on 84 kpl. Pp-paikkalaskelman mukaan polkupyöräpaikoista 29 pp sijoittuvat asunnon sisäänkäyntien yhteydessä oleviin ulkovarastoihin (34,5
---------------------------	--

%) ja loput 55 pp on sijoitettu polkupyöräkatoksiin (65,5 %) omalle tontille.

Erikseen haettavalla rakennusluvalla (44-2003-22-A) tullaan rakentamaan RAK J (talousrakennus), jonka kellarikerroksessa tulevat sijaitsemaan kaikkien yhtiöiden yhteinen tekninen tila (LJH) sekä väestönsuoja ja irtaimistovarastoja. 1. kerroksessa tulee olemaan tekninen tila (SPK) sekä kaksi yhteissaunaosastoa, pesula ja kuivaushuone kaikkien yhtiöiden käyttöön.

Jätehuolto on suunniteltu syväkeräysastioin ja se sijoittuu Ruonasalmentien tonttiliittymän läheisyyteen. Jätepiste sekä leikki- ja oleskelualueet ovat kaikkien yhtiöiden yhteisiä.

Erytysselvitykset:

- rakennusoikeuslaskelma
- ympäristöselvitys (valokuvat)
- energiatodistukset
  - RAK E: E-luokka B ja E-luku 99
  - RAK F: E-luokka B ja E-luku 98
  - RAK G: E-luokka B ja E-luku 99
  - RAK H: E-luokka B ja E-luku 102
  - RAK I: E-luokka B ja E-luku 106
- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- pohjatutkimus
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- paloturvallisuuden riskiarvio
- palotekninen selvitys ja liitepiirustukset
- LVI-suunnittelun perusteet

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- sijaintilausunto
- liitoskohtalausunto 2 kpl
- naapurien kuuleminen
- naapurien huomautukset

Lisäselvitys

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista (vierasautopaikat ja hulevesien johtaminen).

Suunnittelijan ilmoituksen mukaan asemakaavassa vaadittu viherkerroksen tavoitetaso (asuinalueilla 0,9) täyttyy. Viherkerroinlaskelman tuloskortti toimitetaan myöhemmässä vaiheessa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille

lupahakemuksen vireille tulosta. Naapuritonttien 91-44-39-7, 91-44-39-9, 91-44-37-12, 91-44-37-4 ja 91-44-40-3 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautuksia koskien rakentamisen määrää ja tehokkuutta, autopaikkoja, liikenne- ja pihajärjestelyitä sekä näkymien ja ympäristön heikkenemistä. Hakemukselle toimitetussa vastineessa hakija toteaa rakentamisen olevan asemakaavan mukaista ja että asetuksia ja määräyksiä noudatetaan.

Naapureiden huomautukset ja hakijan vastine ovat lupahakemuksen liitteinä.

Rakennusoikeus

Rakennusala, rakennukset E, F ja G: 1250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala, rakennukset H ja I: 1280 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistön huoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 16% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Maanalaiset tai pääosin maanalaiset kellaritilat ovat näiden lisäksi sallittuja.

Rakennusoikeuslaskelmassa on esitetty välipohjan aukkojen määrä, joita ei lasketa kerrosalaan (porrasaukot).

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2528		2528
lisäkerrosalaa		127		127
Porrasaukot		77		77
Taloserakennus			585	-585
MRL 115 §		196		196

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 2927 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 11299 m<sup>3</sup>

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 13.09.2021  
Lausunnon tulos lausunto

29.09.2022

4

---

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	09.09.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm	24.08.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole. Naapurien huomautukset on huomioitu. Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

---

## 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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus

- purettu
- 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.

Tontilla olevan putkirasitteen osalta on sovittava HSY:n kanssa mahdolliset putkien kuvaukset ja suojaustoimenpiteet ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Viherkerroinlaskelman tuloskortti (selvitys) on toimitettava rakennusvalvontaan ennen loppukatselmusta.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa rakentamis- tai purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Ennen käyttöönottoa on asemapiirroksessa purettavaksi merkityn rakennuksen oltava purettu.

Rakentamisen edellyttämien väestönsuojatilojen on oltava valmiina ennen asuntojen käyttöönottoa.

Sopimus autopaikoista on esitettävä viimeistään osittaisessa loppukatselmuksessa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

29.09.2022

6

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 119 §, 118 §, 125 §, 127 §, 131 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 141 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta  
arkkitehti