
Tunnus	39-2552-20-A LP-091-2019-08011
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto perustettavan asuntoyhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0282-0003 Jokipoikasenkaari 5
Pinta-ala	2132 m ²
Kaava	Asemakaava 12380
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	5000 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Sarlin Olli Juhani arkkitehti Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla, aloitusoikeus</p> <p>HEL 2020-010519</p> <p>Rakennetaan 7 -kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on kolme porrashuonetta ja 63 asuntoa. Yhteistilat on sijoitettu pääosin maantasokerrokseen. Ullakkokerrokseen vinojen kattolappeiden alle on sijoitettu ilmanvaihtokonehuoneita, yhteiseen käyttöön osoitettavia talosauna ja kerhotila. C rapun maantasokerrokseen on sijoitettu väestönsuoja 133 henkilölle. Tontille on varattu jätehuoltoa varten tila syväkeräysastioille, jotka voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.</p> <p>Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on asemakaavan mukaisesti puhtaaksimuurattu tiili. Tiilimuurauksessa käytetään kolmea vaaleaa sävyä, joiden vaihtelulla rytmitetään pitkiä julkisivuja. Asemakaavan mukaisesti rakennuksissa on vinot lappeet. Asuinrakennusten kattojen poikittaissuuntaiset harjat on sovitettu yhteen vaihtelevien tiilisävyjen kanssa. Yksikerroksisessa rakennusosassa on viherkatto.</p> <p>Yhteispiha toteutetaan naapuriyhtiön 39282/2 kanssa.</p> <p>Hulevedet viivytetään tontilla ja ylivuoto ohjataan sadevesikaivoihin.</p> <p>Hankkeen autopaikat (33kpl) sijoitetaan viereiselle LPA tontille 39282/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu ensimmäisen kerroksen ulkoiluvälinevarastoon 127 kpl, joista 2 paikka on mitoitettu erikoispyörille. Ulkopaikkoina toteutetaan 40 kpl.</p> <p>Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä (HEL 2020-002493 T 10 04 01) poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavan osoittamasta kerrosluvusta, rakennusalan rajasta, julkisivun ääneneristävyysvaatimuksesta ja istutettavasta alueen osasta.</p>
---------------------------	---

Rakennusluvan yhteydessä haetaan lupaa aloittaa pohjatyöt sekä rakentaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Toimitetut selvitykset:

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Palotekninen suunnitelma ja kaaviot
Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Liikennemeluserveys
Tärinä ja runkomeluserveys
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen, sekä käyttöönoton perusteet
Energiaselvitykset liitteineen B (2018), ilmavuotoluku 1,0
Vesi- ja viemäriolosuhteiden selvitys
Väestönsuojasuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Alustava hulevesisuunnitelma
Kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja
Naapurien kuuleminen
Alustava rasite- ja yhteisjärjestelysopimus
Alueryhmän muistio
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Poikkeamispäätös
Sijaintilausunto

Lisäselvitys	Hanke on ollut alueryhmän (17.6.2019) ja kaupunkikuvatyöryhmän (26.8.2019) käsittelyssä.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.
5000 m ²	Asuinkerrosalaa Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi (lisäkerrosala 1).

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4988		4988
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		508		508
	ullakon kerrosalaa		164		164
	lisäkerrosalaa 1		458		458
Autopaikat	Yhteensä	33			

	Rakennetaan	33		
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 142	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	6118 m ²			
Tilavuus	19936 m ³			
Paloluokka	P1			
Rakenteiden paloluokkavaatimukset				
	YM 848/2017			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	25.03.2020			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)			
Lausunto pvm	13.08.2020			
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.			

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
- 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä työmaavesiin. On esitettävä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle. Ympäristökonsultti ja -viranomaisena kutsutaan aloituskokoukseen.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

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

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 33 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.

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 Tiina Olli
lupa-arkkitehti