

15.04.2021

1

Tunnus	47-0476-21-A LP-091-2020-10358
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy/Helsingin asumisoikeus Oy / HASO Saariseläntie
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0208-0007 Saariseläntie 11
Pinta-ala	4696 m ²
Kaava	12329
Lainvoimaisuus	2016
Rakennettu kerrosala	3993 m ² Kaavatontti 47208/(7) muodostuu tontista 5.
Alueen käyttö	A: Asuinrakennusten korttelialue; (1/2III), (1/2V) ja (1/2VI): Rakennusalan osat eri kerrosluvuille
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (rakennusluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuuden täydennysrakentamista

HEL 2021-003156

Kahden uuden asemakaavan alueella tehdään tonttijaolla kuusi uutta kaupungin vuokratonttia, joista kolmelle toteutetaan täydennysrakentamista kahden olemassa olevan kaupungin vuokrataloikiinteistön ympärille. Lisäksi rakennetaan erillinen kaikkia tontteja palveleva pysäköintilaitos uudelle LPA-tontille ja kahdelle olemassa olevalle tontille tehdään uudet tonttiliittymät.

Tälle pohjoisimmalle tontille rakennetaan pääosin viisikerroksinen, kolmeportainen, tiiliverhottu (kaksi tiilityyppiä) asuinrakennus (Haso Saariseläntie). Kuudennessa kerroksessa on yhteistiloja (kerhotila ja sauna) sekä iv-konehuone. Asumisoikeusasuntoja on 54 kpl (keskipinta-ala 66,3 m²). Asuntoparvekkeet lasitetaan (noin 6 m²/asunto).

Vesikatolle on esitetty sijoitettavaksi aurinkokeräimet, mikä yhdessä rakennusmassan, rakenneratkaisun ja tiilijulkisivun kanssa tuottaa energiatehokkaan (A-Ik) ja käyttöikänsä (tavoite 100 v) kestävä ratkaisun.

Autopaikkoja asemakaavan mahdollistamine vähennyksineen on LPA-tontin pysäköintilaitoksessa 25 ja omalla tontilla 5. Kolmella paikalla sähköauton latauspiste (10 % paikoista). Polkupyöräpaikkoja on 134, joista 111 sisätiloissa. Väestönsuoja 120 henkilölle on maantasokerroksessa.

Saariseläntien korttelin 47208 muut lupa-asiat (osoite, tuleva tontti, Lupapiste-tunnus ja hanke):

Osoite 1, tontti 14: LP-091-2020-10360 Uudiskerrostalo (HEKA)

Osoite 3, tontti 13: LP-091-2020-11854 Tonttiliittymä (HEKA)

Osoite 5, tontti 9: LP-091-2020-10362 Pysäköintilaitos

Osoite 7, tontti 12: LP-091-2020-10361 Uudiskerrostalo (HEKA)

Osoite 9, tontti 11: LP-091-2020-11855 Tonttiliittymä (HEKA)

Osoite 11, tontti 7: Tämä uudiskerrostalohanke (HASO)

Useat selvitykset ja liitteet ovat tonttien yhteisiä.

Eriyisselvitykset:

- Pohjarakennesuunnitelma
- Pohjatutkimuskartta
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Suunnittelun ja toteutuksen perusteet (rakenne)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvineen (toimitettu Pelastuslaitokselle)
- Energiaselvitykset ja -todistukset (luokka A; sisältää kesäajan lämpötilatarkastelun; ilmanvuoto 1.5)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R2; korkea käyttöikätaavoite)
- Erikoistiilen rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä
- Meluselvitys (tämä tontti)
- Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet
- Meluselvitys (korttelikokonaisuus)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10; koordinaattoria ei nimetty)
- Hulevesisuunnitelma (vähäinen imeytymismahdollisuus)
- Pihasuunnitelma (alustava)
- Pääpiirustusluettelo
- Havainnekuvat (3)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Tontinvarauspöytäkirja
- Tontinvarausmuistio
- Kiinteistötoimitushakemus (valtuutus)
- Koko korttelin 47208 asemapiirros

- Valtakirjat (3)
- Alueryhmän kokousmuistiot (2)
- Hankeselostus
- ATP: Pääpiirustusten hyväksyminen rakennusluvan hakemiseksi
- Naapurin kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimus (alustava)
- Rakennusoikeuslaskelma
- Autopaikkalaskelma ja -kaavio

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Kerrosluvun ylitys: Suunnitelman mukainen rakennus muodostuu kolmesta porrasmallista, jotka kaikki ovat viisikerroksisia ja sijoittuvat pääosin viisi- ja kuusikerroksiselle rakennusalalle. IV-konehuoneen ja yhteistilat (sauna ja kerhohuone) sisältävä kuudes kerros sijoittuu rakennuksen keskelle rungon pihan puoleiselle sivulle ja on sisennetty kadun suunnasta asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan sallima (muttei vaatima) kolmekerroksinen rakennusala jätetään suunnitelmassa rakentamatta. Poikkeamisena asemakaavasta viisikerroksinen rakennusmassa ulottuu noin 3 metriä kolmekerroksiselle rakennusalalle.

- Hakijan perustelu: Matala kolmekerroksinen rakennusala jätetään rakentamatta, jotta rakennusalalla sijaitseva arvokas pihatilaan kytkeytyvä ja pohjoisen suunnan suurmaisemaan avautuva metsäinen kalliorinne säilyy luonnonvaraisena. Rakentamatta jättäminen ei vaikuta Saariseläntien kaupunkikuvaan. Viisikerroksisen rakennusmassan ulottaminen vähäisessä määrin kolmekerroksiselle rakennusalalle parantaa asuntojen mitoitusta ja toimivuutta.

2. Rakennusalan ylitys: Suunnitelman mukainen Saariseläntien suuntainen rakennusmassa ylittää rakennusalan rajan noin 1 m:llä länsipäässään ja pihan puoleisella sivullaan.

- Hakijan perustelu: Ylityksillä on saatu asuntojen kokonaisjärjestelyä ja asuinhuoneiden mitoitusta parannettua ilman, että ylityksellä olisi kielteistä vaikutusta kaupunkikuvaan tai pihan arvokkaaseen kallioomaastoon. Saatu hyöty on suuri.

3. Poikkeava julkisivumateriaali: Asemakaavassa pääjulkisivumateriaaliksi määritellyn vaalean rappauksen sijaan suunnitelmassa on esitetty täysin saumoin puhtaaksimuurattua vaaleaa tiilijulkisivua, jossa laastisauman väri on mahdollisimman lähellä tiilen sävyä.

- Hakijan perustelu: Puhtaaksi muurattu tiili on kestävä ja kauniisti vanheneva materiaali. Ruukintiilen tekstuuri ja mahdollisuus tiilipinnan variointiin limityksen ja sauman käsittelyn avulla luo pinnalle elävyyttä, jota nykyisillä rappauksilla ei saavuteta. Asemakaavan kaupunkikuvallinen tavoite saavutetaan tiilen ja saumalaastin vaalealla värisävyllä ja sauman käsittelyllä siten, että muodostuu yhtenäinen, tasainen ja elävä pinta.

4. Kerrosalan ylitys: Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy suunnitelmassa 76 m²:llä (1,7 %).

- Hakijan perustelu: Samoin kuin poikkeamilla 1. ja 2. on rakennusmassan mitoitusta ja asuntojen väljyyttä, toimivuutta ja avautumista useampaan suuntaan saatu pienellä kerrosalan ylityksellä parannettua. Ylitys ei näy rakennusmassassa eikä vaikuta kaupunkikuvaan. Asemakaavassa ei ole porrashuoneiden osalta lisärakennusoikeusmahdollisuutta. Porrashuoneiden osuus kokonaiskerrosalasta on yli 500 m².

Kaikki poikkeamiset ovat hyväksyttäviä ja ne on katsottu vähäisiksi myös viranomaisneuvotteluissa mm. alueryhmätyöskentelyn yhteydessä.

Rakennusoikeus 4400 m² Asuinkerrosala

Lisärakennusoikeudet:

1: Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

2: Viherhuoneet, lasikuistit, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät 10 m²/asunto sallitun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Lisäkerrosala 1		563		563
Lisäkerrosala 2		306		306
Asuinkerrosala		4476		4476
MRL 115 §		512		512

15.04.2021

5

Autopaikat	Vähintään	25
	Rakennetut	25
	Kiinteistön ulkopuoliset	25
	Yhteensä	30
	Rakennetaan	5

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	108	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5634 m ²
Tilavuus	19525 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	16.02.2021
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
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

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 §).

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä suunnitelma hulevesijärjestelyistä tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

Alustavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten kuuden tontin välisten yhteisjärjestelyjen pysyvyys on ennen rakennusten käyttöönottoa varmistettava rasittein, vuokrasopimusehdoin tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Tontin käyttöön tarkoitetut autopaikat LPA-tontilla tulee olla valmiina ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi. Jos LPA-tontin pysäköintilaitos ei olisi valmistunut siihen mennessä, tulee esittää autopaikkojen hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, johon on kirjattava, että 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 §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä

Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321