

26.09.2019

1

Tunnus	47-2172-19-A LP-091-2019-04649
Hakija	As Oy Helsingin Vetonaula
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0312-0001 Sinkilätie 4
Pinta-ala	3782 m ²
Kaava	12207
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3100 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A); rakennusala yhdelle kolme-neljäkerroksiselle ja yhdelle kaksi-kolmekerroksiselle asuinrakennukselle
Pääsuunnittelija	Niemi Tuomas arkkitehti Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy

Rakennustoimenpide	Neljäkerroksisen asuinkerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon rakentaminen puurunkoisina ja 7 maalämpökaivon poraaminen kaupungin vuokratontille HEL 2019-009340 Rivitalossa (Rak A) on 11 kaksikerroksista asuntoa. Kerrostalossa (Rak B) on 50 asuntoa. Kaikki asunnot ovat vuokra-asuntoja. Rakennukset ovat puurunkoisia - kuten tontin vuokrausehdoissa on edellytetty. Kerrostalon julkisivuilla on pääosin mustaksi peittomaalattu vaakalaudoitus, rivitalossa ruskea ja harmaa sävy vaihdellen asunnoittain. Lisäksi julkisivuilla on vaaleampia tehostekenttiä maalattuina ja kuitusementtilevyverhoiltuna. Kerrostalon maantasossa on pääosa asumista palvelevista yhteistiloista sekä tekniset tilat ja väestönsuoja. Suurimmassa osassa kerrostaloasunnoista on irtaimiston säilytystila asunnon yhteydessä. Ylimmässä kerroksessa on yhteissauna kattoterasseineen ja kerhuhuone. Kyseisen kerroksen asunnoilla on esteetön kattoterassi, muilla kerrostaloasunnoilla on ranskalainen parveke. Kerrostalo on sprinklattu. Asumista palvelevien tilojen kerrosalaan (422 m ²) on laskettu mukaan asemakaavan edellyttämä talosauna, talopesula, kuivaushuone ja kerhuhuone. Porrashuone on kokonaisuudessaan laskettu asuinkerrosalaan.
---------------------------	--

Rakennusten välissä on yhteispiha. Syväkeräysjätepiste on tontin pohjoisnurkassa. Autopaikoista erillisellä toimenpideluvalla ratkaistavat 17 kpl sijoittuvat asemakaavan edellyttämällä tavalla tätä tonttia palvelevalle pohjoispuoleiselle LPA-tontille 47311/3. Rivitaloasunnoilla on asuntokohtaiset autopaikat katosvarauksineen Sinkilätien puolella.

Vähäiset kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossaan edellyttämät tarkistukset julkisivujen käsittelyyn on tehty.

Erityisselvitykset:

- Ympäristöselvitys
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä siihen liittyvä kartta leikkauksineen (3 kpl)
- Vaahtolasikevennyksen suunnitelma (alustava)
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Sprinklauksen liitoskohtalausunto ja -kartta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Sähköpostimuistio paloturvallisuusmenettelyistä
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennetyypit (erillinen rakennesuunnitelma)
- Sää- ja olosuhdesuojauksen riskiarvio
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattoria ei nimetty)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta (2 kpl)
- Energiaselvitykset ja -todistukset kesäajan lämpötilatarkasteluineen (energiatehokkuusluokaluokka B)
- Väestönsuojailmoitus (väestönsuoja 70 m² 63 henkilölle)
- Väritetyt julkisivut (3 kpl)
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma (alustava)
- Pinta-alalaskelmat (erikseen Talo A ja Talo B)
- Värilliset julkisivut Talo A
- Värijulkisivu etelään ja pohjoiseen Talo B
- Värijulkisivu länteen ja itään Talo B
- Tietomallit (2 kpl)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hakemus
- Tontin vuokrauspäätös
- Valtakirja
- Alueryhmän muistio
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Selvitys kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon huomioimisesta suunnitelmassa
- Maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys
- Rakennetyypit (erillinen rakennesuunnitelma)

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalan rajat ylittyvät useassa paikassa.

- Perustelu: Ahtaan tontin parempi käyttö ja rakennusten vapaampi suunnittelu.

Rakennus A ei ole asemakaavan edellyttämällä tavalla pohjoisen puoleisessa rakennusalan rajassa.

- Perustelu: Kyseiseen tontin kohtaan on ollut loogista sijoittaa jätekeräyspiste.

Pientalojen osuus sallitusta enimmäiskerrosalan määrästä on 30 % asemakaavan edellyttäessä vähintään 40 %.

- Perustelu: Toteutus noudattaa alueella hyväksytyjä periaatteita.

Autopaikkoja toteutetaan 29 kpl asemakaavan edellyttäessä 32 kpl.

- Perustelu: Toteutus noudattaa kaupungin hyväksymää linjausta.

Kerhuhuone on kooltaan 11 m² asemakaavan edellyttäessä 31 m² ja kuivaushuone 8 m² asemakaavan edellyttäessä 10 m².

- Perustelu: Muita yhteistiloja on katsottu olevan riittävästi - mm. saunatilat kattoterasseineen kerhuhuoneen lähellä samassa kerroksessa ja kuivaushuoneen yhteydessä oleva riittävän iso pesula varusteineen.

Hakija on hakemuksessaan perustellut poikkeamisia laajemmin ja tarkemmin.

Poikkeamiset ovat perusteltuja ja vastaavat alueella aikaisemmin toteutettuja ratkaisuja ja ne on katsottu hankekokonaisuuteen nähden vähäisiksi yhteispalavereissa, mm. alueryhmässä.

Rakennusoikeus

3100 m² Asuinkerrosala

Lisärakennusoikeudet:

Enintään 10 m²/asunto - Viherhuoneet, lasikuistit, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät

Enintään 465 m² - Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastot ja saunat sekä talopesulat, kuivaus- ja jätehuoneet,

tekniset tilat, väestönsuojat, harraste-, kokoontumis- tai vastaavat yhteistilat (15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta kerrosalan lisäksi)

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa

Lisäksi on rakennettava vähintään (asemaakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi):

- talosauna, jos tontilla on vähintään 20 saunatonta asuntoa
- talopesula, jos tontilla asuntoja on 30 tai enemmän
- kuivaushuone 10 m², jos asuntoja on alle 30
- 1 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja (31 m²)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Asuinkerrosala		3076		3076
	Asumista palv. tiloja		422		422
	MRL 115 §		159		159
Autopaikat	Vähintään	32			
	Rakennetut	18			
	Kiinteistön ulkopuoliset	18			
	Yhteensä	29			
	Rakennetaan	11			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	70	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3657 m ²
Tilavuus	12200 m ³
Paloluokka	P2 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P2 Kerrostalo
P3 Rivitalo

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

26.09.2019

5

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 26.06.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 14.08.2019
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on vähäisin poikkeamisin asemakaavan mukainen.

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
- rakennesuunnitelmat
- pohjarakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus

- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen aloituskokousta on oltava nimettynä työmaan aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

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 §).

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

Tontin läpi kulkevan johtokujan (kokoojaviemäriputki) osalta on rakentamisessa noudatettava Naulakallion toteuttamisen koordinoitumuistion (8.3.2017) kohdan 3. (katu- ja esirakentaminen) mainittuja määräyksiä esirakennus- ja rakennustoimenpiteiden suorittamisesta ja työnaikaisesta seurannasta sekä sopimisesta muistiossa mainittujen tahojen kanssa.

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

Rivitalon autokatosten mahdollisen rakentamisen osalta tulee hyvissä ajoin toimittaa toteutus- ja erityissuunnitelmat rakennusvalvontapalvelulle tai tämän rakennusluvan voimassa olon jälkeen hakea erillinen lupa.

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

26.09.2019

7

Ennen kuin kerrostaloasunnot osittainkaan hyväksytään käyttöön otettaviksi, tulee 18 autopaikkaa LPA-tontilla 47311/1 olla rakennettuina ja niiden pysyvyys tulee olla varmistettuna rasitesopimuksin tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 141 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321