
Tunnus	28-0486-23-A LP-091-2022-08977
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0133-0002 Maapadontie 9
Pinta-ala	5622 m ²
Kaava	Asemakaava 12445
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	7600 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Selonen Kari Jaakko arkkitehti Arkkitehtitoimisto Olla Oy

Rakennustoimenpide	<p>Viisikerroksisen asuinkerrostalon (luokka 0121) rakentaminen ja maalämpökaivojen poraaminen</p> <p>HEL 2023-001625</p> <p>Oulunkylän Käskynhaltijantien alueen täydennysrakennuskaavan kaavatontista jaetulle uudelle tontille rakennetaan viiden porrashuoneen betonielementtirakenteinen asuinkerrostalo, jossa on asumisoikeusasuntoja yhteensä 91 kpl (30,5-113 m²).</p> <p>Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallamuurattu tiili länteen Tuusulanväylän suuntaan sekä pohjoispäädyssä. Itäpuolen parvekejulkisivulla materiaalina on parveketaustaseinissä puuverhous, kattamattomissa kohdissa valkoiseksi käsitelty betoni. Itäjulkisivulla olevat asuntoparvekkeet lasitetaan pystypuitteettomin liukulasein, parvekkeilla on metalliset pinnakaiteet. Kaksi ilmanvaihtokonehuonetta on 5. kerroksen yläpuolella vesikattotasolla.</p> <p>Rakennuksen idän puoleisella piha-alueella ovat yhtiön polkupyöräpaikat pääosin neljässä puurakenteisessa ja viherkattoisessa ulkorakennuksessa (193 kpl + lisäksi 61 kpl pihalla). Leikki-, oleskelu- ja grillauspaikat ovat yhteiskäyttöisiä eteläpuolelle rakennuksen kylkeen rakennettavan toisen yhtiön rakennuksen kanssa (tuleva tontti 3). Pihan eteläosassa on 10 autopaikkaa, joista 8 kpl on tämän tontin paikkoja ja 2 kpl naapuritontin 3 paikkoja. Viereisen tontin 28132/2 pysäköintilaitoksessa (rakennuslupa myönnetty 3.11.2022) on tälle tontille kuuluvia paikkoja 50 kpl. Asemakaavan mukaisia autopaikkoja on tälle tontille yhteensä 58 kpl. Autopaikkojen lukumäärässä on huomioitu asemakaavan määräämät vieraspaikat ja sallitut vähennykset mm. nimeämättömien paikkojen osalta.</p> <p>Väestönsuojapaikkoja on kahdessa erillisessä maantasokerroksen suojatilassa yhteensä 203 henkilölle.</p>
---------------------------	---

Rakennuksen lämmitysmuotona on maalämpö tontille sijoitettavin maalämpökaivoin (11 kpl + 1 varakaivo).

Riittävät tekniset erityisselvitykset ja muut selvitykset ja liitteet on toimitettu (yhteensä 23 kpl):

- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Riskiarviot (rakenne ja rakennusfysiikka, R1)
- Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvineen
- Energiaselvitys ja -todistus (luokka A)
- Akustiset selvitykset ohjeistuksineen
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10)
- Hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma
- Muut tekniset selvitykset ja alustavat suunnitelmat

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Alueryhmän lausuntokokouksen pöytäkirja (puollettu)
- Alustava yhteisjärjestelysopimus (6.7.2023)
- Kerrosalakaaviot ja -laskelma
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Naapurin kuuleminen

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset hakijan esittämine perusteluineen:

- Rakennuksen korkeus ylittää sen keskiosan taitteen kohdalta vähäisin osin sille sisäpihan puolelta asemakaavassa asetetun suurimman sallitun kerroskorkeuden IV. Kaavan tavoitetta vastaava matalampi osa toteutetaan osin kattamattomilla parvekkeilla. Asemakaavan mahdollistama ja suunnitelman mukainen rakennusmassan muotokieli johtaa tähän. Vaikutusta naapureihin ei ole.

- Rakennus ylittää rakennusalan rajan hyvin vähäisissä määrin (noin 150 mm) sen etelänurkassa tonttipyykin 13 kohdalla sekä keskivaiheilla rakennuksen taitteessa parvekepuolella (noin 50 mm). Ylitykset ovat syntyneet rakenteellisen mitoituksen myötä.

- Ulokeparvekkeet on kaavasta poiketen tuettu maasta. Sisäpihan puoleinen julkisivu on toteutettu koko rakennuksen levyisenä parvekevyöhykkeenä, jolloin parveke näyttyy arkkitehtonisesti sisäänvedettynä massan osana. Parvekkeiden alle ei jää hyödyntämättömiä tiloja. 1. kerroksessa on maantasoterasseja ja sisäänkäynnit porrashuoneisiin ja aputiloihin.

Edellä mainitut poikkeamiset asemakaavan määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut ja ne on hakijan esittämine perusteluineen käyty läpi viranomaisneuvotteluissa mm. alueryhmätyöskentelyn

yhteydessä.

Rakennusoikeus

Kaavatontti:
11500 + 100 + (3900) Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Tonttijaolla 13877 tämä tontti 2:
7600 m² Asuinkerrosala

Lisärakennusoikeudet (Asumista palv. tiloja ja Pihavarastot):
- Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset aputilat tietyin edellytyksin.
- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneen porrassaula enintään 30 m² tietyin edellytyksin.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Asuinkerrosala		7586		7586
Asumista palv. tiloja		544		544
Pihavarastot		240		240
MRL 115 §		680		680

Autopaikat

Vähintään	62
Rakennetut	54
Kiinteistön ulkopuoliset	54
Yhteensä	64
Rakennetaan	10

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	163	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9290 m ²
Tilavuus	21106 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P1 Asuinrakennus
P3 Pihavarastot

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 19.01.2023
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hankkeen poikkeamiset 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon 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 §).

Työmaan aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Tontin länsiraja ja pohjoisraja tulee aidata niin, että

puiston puoleiseen maisemaan ja puustoon ei rakennustyön aikana kohdistu haittaa tai vaurioita. Mikäli työmaan huoltotilaa tarvitaan tontin ulkopuolelta idässä, tulee asia varmistaa tilapäisin sijoitussopimuksin aloituskokoukseen mennessä ja rakennustyön aikana tulee opastaa etelä- ja pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen sujuvuus tontin lähiympäristössä. Rakennustyön jälkeen tontin ulkopuoliset osat tulee maisemoida asemakaavan toteutumisen mahdollistavaan tilaan.

Pihavarastojen rakenteellisessa suunnittelussa ja vihersuunnittelussa ja toteutuksessa tulee yhteistyössä rakenne- ja maisemasuunnittelijan kanssa varmistaa viherkattojen kasvillisuuden riittävä kasvualusta.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta tulee merkitä käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on myös rakennusvalvontapalvelulle toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee kaikkien yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen (autopaikat, pihajärjestelyt sekä tekniset järjestelmät ja rakenteet) pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Mikäli LPA-tontin paikoitusrakennus ei ole rakentunut ja tälle tontille tarkoitetut autopaikat eivät kyseisessä rakennuksessa ole käytettävissä tämän rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, tulee tilapäisjärjestely olla järjestettynä rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on energiaselvitys päivitettävä.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Ohjeeseen 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, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b § 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