
Tunnus	28-0781-24-A LP-091-2023-11325
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0142-0006 Käskynhaltijantie 48
Pinta-ala	4163 m ²
Kaava	12445
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	6250 + 150 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa Antero arkkitehti INARO

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) ja kahden autokatoksen (1911) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla

HEL 2024-006032

Tonttijaolla muodostetulle tontille rakennetaan kaksi kuusi-viisikerroksista kerrostaloa, joissa on 39 + 39 asumisoikeusasuntoa (keskipinta-ala 69 m²). Yhteistilat ovat osin maantasossa (väestönsuoja 178 henkilölle rakennuksessa 2) ja osin harjakaton alla ullakolla (irtaimistovarastot ja yhteissauna).

Julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja osin tiililaattaelementtejä. Lasitetuilla parvekkeilla on hiekkapuhalluskuvioidut lasikaiteet. Harjakattoisten rakennusosien pihan puoleisilla vesikattolappeilla on aurinkokeräimiä. Liiketilöiden mahdolliset mainospaikat on esitetty.

Piha-alueen toiminnot ovat yhteiset viereisen tontin 7 kanssa.

Autopaikkoja rakennetaan tälle tontille yhteensä 37, jotka ovat poikkeamispäätöksen nojalla osin katoksissa ja osin avopaikkoina. Tälle tontille kuuluvia paikkoja on lisäksi 5 kpl tontilla 7. Polkupyöräpaikkoja on varastoissa 175 ja pihalla 42 telinepaikkaa sekä naapuritontin puolella vielä 4 paikkaa.

Riittävät tekniset erityisselvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet on toimitettu (28 kpl). Riskitasoluokka on kaikilta osin alin R1.

Energiatehokkuusluokka on A. Palotekniset selvitykset ja suunnitelmat on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys (KK10, koordinaattori nimetty), pihasuunnitelma ja alustava hulevesisuunnitelma (vähäinen viivytys, pääosin yleiseen verkkoon) on toimitettu.

Päätöksen liittyvät muut asiakirjat hakemuksen lisäksi:

- Todistus hallintaoikeudesta
- Poikkeamispäätös
- Hankeselostus ja hankekuvaus
- Alustava yhteisjärjestelysopimus
- Rakennusoikeuslaskelma
- Naapurin kuuleminen

Lisäselvitys

Kahden tontin hankekokonaisuutta on käsitelty kahdesti alueryhmässä, jolloin myös poikkeamismenettely on ratkaistu. Hankkeen suunnitelmia on kehitetty annettujen ohjeitten ja lausuntojen mukaisesti jo poikkeamispäätöskäsittelyn yhteydessä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusvalvontapäällikön 14.2.2024 myöntämällä poikkeamispäätöksellä on hyväksytty poikkeamiset ja ylitykset kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta sekä autopaikkojen sijoituksesta maantason katoksiin maanalaisen järjestelyn sijaan. Vähäisempinä poikkeamisina on poikkeamismenettelyn yhteydessä ollut myös rakennusalan ylitys, kattoterassien rakentamatta jättäminen ja parvekkeiden tukeminen maasta. Muita poikkeamisia ei ole.

Rakennusoikeus

Rakennusalojen ja tonttijaon 13977 mukainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tällä tontilla:

6250 + 150 m² Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

- Kerrosalan käyttö toteutetaan poikkeamispäätöksen nojalla.

Lisärakennusoikeudet:

- Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset aputilat tietyin edellytyksin.

- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneen porrassaula enintään 30 m² tietyin edellytyksin.

Asemakaavan ma-alueelle saa rakentaa maanalaisen tilan pääasiassa autojen säilytystä varten asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	Asuinkerrosala		6546		6546
	Asumista palv. tiloja		308		308
	Autokatokset		252		252
	Liiketilaa		151		151
	MRL 115 §		667		667
Autopaikat	Rakennetut	5			
	Kiinteistön ulkopuoliset	5			
	Yhteensä	42			
	Rakennetaan	37			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	141	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8463 m ²
Tilavuus	27420 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	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	12.02.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

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
- pohjarakennesuunnitelmat
- 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 rakennusvalvontaan.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja

to dentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikölle ennen aloituskokousta. (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 477/2014; 9 §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Maarakennustyössä on huolehdittava rakennuspaikan maamassojen ja maaperässä olevien mahdollisten rakennusjäteainesten asianmukaisesta käsittelystä.

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

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on varmistettava yhdessä rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinöörin kanssa tarvittavasta erityismenettelystä ja lasikaiteiden rakennesuunnitelmien ulkopuolisesta tarkastuksesta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista.

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

Mikäli pihat, autopaikkajärjestelyt yms. eivät ole käytettävissä käyttöönoton yhteydessä, on oltava esitettynä ja toteutettuna tilapäisjärjestelyt.

Ennen kuin rakennukset osittainkaan hyväksytään käyttöön otettaviksi, on kaikkien tarvittavien yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee mahdollisten yhteiskäyttöisten autojen osalta oltava esitettynä

sopimus, jonka kesto tulee olla vähintään viisi vuotta tai tämän rakennuksen loppukatselmukseen saakka.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön, on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus (Pelastuslaki 81 a §).

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 käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-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-l §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 150 a-d §:t

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321