

Tunnus	47-2279-18-A LP-091-2018-04967
Hakija	Asunto Oy Helsingin Tankovainion Solina /Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0366-0002 Tankomäenkuja 4
Pinta-ala	4077 m ²
Kaava	Asemakaava 12321
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	3478 m ²
Alueen käyttö	A Asuinrakennusten korttelialue. Piha-alueilla tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä. Puistoihin rajoittuvilta tonteilta saa johtaa painanteissa pinta- ja pintakerrosvaluntaa puistoon.
Pääsuunnittelija	Matomäki Mari Johanna arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon ja rivitalon rakentaminen sekä aloittamisoikeus Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon sekä rivitalon rakentamiseksi, tontti 47366/2. Hakemus rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. HEL 2018-010272 Rakennetaan 4-5-kerroksinen asuinkerrostalo ja 2-kerroksinen rivitalo. Asunnot ovat hintakontrolloitua, nk. puolihitas-omistusasuntotuotantoa. Rakennushankkeeseelle on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden maankäyttöjohtajan 8.6.2018 tekemä poikkeamispäätös HEL 2018-004053 T 10 04 01 (lupatunnus 47-811-18-S) rakennusoikeuden ylityksestä, kerrosten lukumäärästä, autokatoksesta, julkisivumateriaalista, parvekkeista sekä autopaikoista ja -suojasta. Rakennushanke kuuluu Helsinki-kerrostaloprojektiin. Pohjaratkaisut Kerrostalossa on 46 asuntoa ja rivitalossa on 7 asuntoa. Kerrostalon maantasokerroksessa on asuinhuoneistojen lisäksi yhteistilat. Rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Rakennus on esteetön. Julkisivut Kerrostalon julkisivut ovat eri tavoin pintakäsiteltyä betonia. Parvekkeet lasitetaan. Rivitalo rakennetaan puurakenteisista
---------------------------	---

tilaelementeistä.

Tontin käyttö

Rakennuspaikka rajautuu puistoalueeseen, jossa on mm. hulevesipainanteita sekä kunnostettava puro. Pääosa pihanalueen pinnoitteista on vettä läpäiseviä. Osa hulevesistä imeytetään ja osa johdetaan puistoalueelle.

Rakennusten välinen alue on yhteiskäyttöistä piha-aluetta leikki- ja oleskelupaikkoineen. Rakennetaan 41 autopaikkaa ja 90 polkupyöräpaikkaa, joista 78 paikkaa on sisätiloissa.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitykset ja -todistukset B (2018)

Pohjaveden hallintasuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Poikkeamispäätös

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Aloittamisoikeushakemus

Hanketta on käsitelty Helsinki-kerrostaloprojektia varten perustetussa Helsingin kaupungin eri hallintokuntien edustajien muodostamassa projektiryhmässä. Hanketta on puollettu.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Huomautuksia hakemuksesta ei ole esitetty.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamispäätöksessä hyväksytyyn lisäksi muita poikkeamia ei ole.

Rakennusoikeus

2900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (asemakaava)

3478 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (poikkeamispäätös)

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. ulkoseinien eteen viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä

2. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3456		3456
lisäkerrosalaa 1		579		579
lisäkerrosalaa 2		570		570
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.		115		115

Autopaikat	Vähintään	41
	Rakennetut	41
	Yhteensä	41

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	69.13	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4747 m ²
Tilavuus	13740 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.08.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	13.09.2018
Lausunnon tulos	palautettu

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	05.09.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
--------------	--

Vakuuden laji	Pankkitakaus
Vakuus	57412 euroa
Vakuuden perusteet	Aikataulutus alueen muun rakentamisen kanssa

Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.
------------------------	--

Hanke on voimassa olevan asemakaavan sekä siihen liittyvän poikkeamis päätöksen mukainen.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma.

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

Ennen toteutusta hulevesien johtamiselle tontin ulkopuolelle on vahvistettava alueidenkäytön esittämä sijoitussuostumus. Rivitalon kattovedet tulee ensisijaisesti johtaa tontin eteläpuoliseen ojaan.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 § ja 175 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324