

Tunnus	38-2295-18-A LP-091-2018-02523
Hakija	Helsingin kaupunki/Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0230-0002 Tullivuorentie 22
Pinta-ala	2011 m ²
Kaava	12170
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	3360 m ²
Alueen käyttö	AK - Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mäkipaja Veikko Jussi Niilo arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan Malmin Tullivuoren kaava-alueelle maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen (16.4.2018, HEL-2017-008838 T10 04 01) nojalla kaksi yksiportaista ja viisikerroksista asuinkerrostaloa ja niihin liittyvät piharakenteet.

HEL 2019-000345

Hankkeen kortteli muodostuu kuudesta tontista, joista LPA- ja AH-tontti ovat korttelin tonttien yhteisessä käytössä.

Pohjaratkaisu

Tontille rakennettavissa kahdessa pistetalossa on yhteensä 56 (28 + 28) asuntoa. Talot ovat HEKAN vuokrataloja. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat talosauna, kerhotilat, kuivaushuoneet, tekniset tilat, irtaimistovarastot sekä väestönsuojat. Pesula sijaitsee A-talossa ja ulkoiluvälinevarastot B-talossa.

Korttelin tontteja 2, 5 ja 6 palvelevat väestönsuojat sijaitsevat rakennusten ensimmäisessä kerroksessa. Väestönsuojat ovat mitoitettu 134 hengelle. Menettelystä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili vaihtelevaksi rasteripinnaksi ladottuna. Julkisivuja on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä ja niitä on kehitetty kaupunkikuvatyöryhmän lausuntojen edellyttämällä tavalla.

Tontin käyttö

Rakennusten leikki- ja oleskelualueet on järjestetty korttelin yhteiskäyttöiselle (AH) korttelialueelle. Pelastusreitit on järjestetty

Tullivuorentieltä nostopaikkojen sijaitessa pysäköintialueella sekä pihan puolella.

Pysäköintiratkaisu

Hankkeen pysäköintipaikat (25kpl) sijaitsevat viereisellä LPA-tontilla (91-38-230-1) ja AR-tontilla (91-38-230-3). Liikkumisesteisten paikkoja pysäköintipaikoista (yht.112kpl) on 8 kpl sijoitettuna tonteilta tasapuolisesti saavutettaviin paikkoihin pysäköintialueella. Järjestelystä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

Hankkeen polkupyöräpaikoista (116kpl) 60kpl sijaitsee sisällä ja loput 56kpl ulkona tontilla.

Hulevedet johdetaan viivyttään kaupungin hulevesiviemärijärjestelmään ja osin AH-tontilla sijaitsevan painanteen kautta purkuputkea pitkin Longinojaan.

Eriyisselvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio
- Palotekninen riskiarvio
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitys ja -todistus
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Tärinäselvitys
- väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Meluselvitys
- Poikkeamispäätös
- Kaupunkikuvatyöryhmän (12.03.2018) lausunto
- Alustava sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista rakennuslupaa varten

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poiketaan kaavan edellyttämästä saunojen määrästä. Kaavamääräys edellyttää kolmea saunaa. Rakennetaan kaksi.

Hakija perustelee poikkeamista toiminnallisuudella:

Saunoja tehdään kaavan vaatimusta vähemmän, jotta molempien pistetalojen maantasokerrokseen on saatu mahdutettua hyvin kalustettava porratupa elävöittämään yhteispihan toiminnallisuutta. Porrastupia tehdään yhteensä 100,0 m² kaavan edellyttämän 50,4 m² sijaan. Talosaunojen pinta-ala on 2 x 25,0 m².

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2800 k-m²
Poikkemispäätöksen mukainen rakennusoikeuden ylittäminen 560 k-m²
Rakennusoikeus yhteensä 3360 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa lisäkerrosalaa	Käytetty	Uusi 3360 1210	Purku	Yhteensä 3360 1210
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	25 25 25			
Väestönsuojat	Luokka Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella		
	S1 108	1	Ei		
	S1 108	1	Ei		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4570 m²
Tilavuus 15500 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 24.04.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 02.05.2018
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallikatselmus
- väri- ja mallikatselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennustyön aikaiseen hulevesien hallintaan. On esitettävä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle.

Haasteellisten perustamis- ja pohjavesiolosuhteiden hallinnasta on esitettävä rakennusvalvonnan rakennustekniselle yksikölle asiantuntijan laatima hallinta- ja seurantasuunnitelma viimeistään aloituskokouksessa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon liittymistä.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki
115§, 117§, 117 a - i §, 125§, 135§ ja 175§

Maankäyttö- ja rakennusasetus

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Aarno Alanko arkkitehti puh. 310 26474