
Tunnus	41-1124-21-A LP-091-2020-09300
Hakija	As Oy Helsingin Mehiläistie 21 c/o Hallivainio Oy
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0033-0008 Mehiläistie 21
Kaava	Asemakaava 7406
Lainvoimaisuus	1976
Sallittu kerrosala	241 m ²
Alueen käyttö	AO: Erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Kuuluvainen Klaus Kenneth arkkitehti, rakennusinsinööri ArkVisio Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuintalon (0120 Pienkerrostalot) rakentaminen

HEL 2021-013450

Rakennetaan kolme kaksikerroksista asuintaloa (käyttötarkoituksiluokka: 0120 Pienkerrostalot), jokaisessa rakennuksessa on kaksi asuntoa päällekkäin, ensimmäisessä kerroksessa on varastot. Rakennukset ovat puurakenteisia, puuverhoiltuja ja pulpettikatot ovat harmaata peltiä. Pohjoisrajalle rakennetaan lauta-aitaa. Rakennuspaikalta on purettu asuin- ja talousrakennus purkamisluvalla 41-2687-18-P.

Hanke perustuu Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 29.10.2020 tekemään poikkeamispäätökseen 41-2225-20-S.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten asuntojen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi toteutetaan luiska ja 2. kerroksen asuntoihin on suunniteltu varaus porrastimelle, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely pihajärjestelyt ja korkeuserot huomioon ottaen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu akustisen suunnittelun perusteet -lomake, perustamistapalausunto sekä piha- ja istutus suunnitelma.

Lisäselvitys

Asemakaavoitus on lausunnossaan 17.12.2021 todennut hankkeen olevan poikkeamispäätöksen ehtojen mukainen.

Eriyisselvitykset:

- Energiaselvitykset ja energiatodistukset (Energialuokka B, E-luku 141)
- perustamistapalausunto
- rakennusoikeuslaskelma
- selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- kaavoittajan kannanotto
- palotarkastajan lausunto
- poikkeamispäätös
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös
- naapurien huomautukset
- vastine naapurien huomautuksiin
- valtakirja

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Kiinteistöt 91-41-33-7, 91-41-33-13, 91-41-33-9 ja 91-41-34-15 ovat jättäneet yhteisen huomautuksen. He vastustavat haetun rakennusluvan myöntämistä voimassa olevan asemakaavan vastaisena, koska poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen. Poikkeamispäätöksestä on valitettu.

Kiinteistön 91-41-34-1 edustaja kirjoittaa, että lupahakemuksessa poiketaan merkittävästi asemakaavasta (rakennusoikeuden ylitys, rakennusten enimmäiskorkeuden ylitys, rakennusten ja rakennelmien sijoittelu asemakaavassa istutettavaksi osoitetulle tontin osalle ja asuntojen sijoittuminen päällekkäin), joten hanke ei sellaisenaan sovellu pientaloalueelle. Ahtaasti rakennettu tontti heikentäisi alueen vehreyttä, ja ympäristöönsä nähden liian korkeat talot varjostaisivat ja olisivat esteettinen haitta. Hakemusta tulee muuttaa siten, että hanke soveltuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön.

Kiinteistön 91-41-33-12 edustaja kirjoittaa, että rakennukset ovat ympäristöön sopimattomia korkeutensa ja pulpettikattoisuutensa johdosta ja että rakentaminen pitäisi tapahtua asemakaavan mukaisena.

Vastineessaan hakijan edustaja kirjoittaa, että rakennuslupa

voidaan myöntää, vaikka poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen. Poikkeamispäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen ja siihen ovat hallinto-oikeuden pyynnöstä antaneet lausunnot sekä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan edustaja että rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Rakennukset ovat pientalon omaisia eikä kattomuodolle ole asemakaavassa esitetty määräystä. Rakennukset noudattavat korkeutensa ja sijoittelunsa puolesta poikkeamispäätöksen ehtoja. Hankkeeseen on laadittu pihasuunnitelma, jossa osoitetaan, miten alueen vehreys voidaan säilyttää sijaintipoikkeamista huolimatta.

Poikkeamiset perusteluineen

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 12 m²:llä, ylitys johtuu seinäpaksuuden 250 mm:n ylityksestä lämpötaloudellisin perustein (RakA 152 § 2 mom).

Toisen kerroksen asuntoihin ei rakenneta esteetöntä kulkuyhteyttä, mutta niihin tehdään varaus esteettömälle kulkuyhteydelle.

Rakennusoikeus

e=0,25 Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan (241 m²) suhde tontin pinta-alaan (965 m²)
Kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa talous- tai asuinrakennuksen yhteyteen autokatoksia, joiden kerrosala on enintään 20 m²/asunto.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		240		240
lisäkerrosalaa		21		21
RakA 152 §		12		12

Autopaikat

Vähintään	6
Yhteensä	6
Rakennetaan	6

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	273 m ²
Tilavuus	810 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten

03.03.2022

4

paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen
muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaavoittajan kannanotto
Lausunto pvm 17.12.2021
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 01.12.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 01.12.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Poikkeamiset asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta ja esteettömyyttä koskevasta asetuksesta ovat vähäiset ja riittävästi perustellut. 250 mm paksummasta ulkoseinästä johtuva rakennusoikeuden ylitys voidaan sallia rakennusasetus 152 §:n nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n siirtymäsäännöksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa (1.1.2000) voimaan olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Käsillä olevassa tapauksessa on alueella voimassa vuonna 1977 vahvistettu asemakaava nro 7406. Hankkeeseen ryhtyvä on osoittanut, että kaikkiin asuntoihin on tarvittaessa järjestettävissä esteetön pääsy. Muilta osin hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen mukainen ja täyttää poikkeamisen ehtona olevat vaatimukset rakennusmassojen hahmosta ja pihajärjestelyiden toteutuksesta.
Rakennusasetus 89 §:n nojalla rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella.

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

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
- 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 rakennusvalvontapalveluun.

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on lainvoimainen.

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

Lämpöhäviöiden taseuslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, 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 rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta MRL 117 j §:n mukaisesti.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi. Asia on kirjattava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille (kiinteistöt 91-41-33-7, 91-41-33-13, 91-41-33-9, 91-41-34-15, 91-41-34-1 ja 91-41-33-12).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 141 §, 142 §, 175 § ja 217 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 89 §

Rakennusasetus 152 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti