

26.03.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	45-0467-20-A  LP-091-2019-06837
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Darwin / Lehto Asunnot Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Vartiokylä, 091-045-0127-0004 Tuulimyllyntie 3a
<b>Pinta-ala</b>	3124 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12367
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	4800 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Selonen Kari Jaakko arkkitehti Arkkitehtipalvelu Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) ja maalämpökaivojen rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon ja maalämpökaivojen rakentamiseksi, tontti 45127/4.

HEL 2020-002125

Rakennuspaikka sijaitsee Myllypuron kaupunginosassa, 1960-luvulla rakennettujen asuinrakennusten korttelialueella. Tontilla, josta rakennuspaikka on lohkottu, sijaitsee entuudestaan kaksi 8-kerroksista, vuonna 1965 rakennettua lamellitaloa. Tälle asemakaavoituksen suunnittelemaalle täydennysrakennettavalle korttelialueelle rakennetaan 6-kerroksinen asuinrakennus (käyttötarkoituksiluokka 0121) ja 13 maalämpökaivoa.

**Pohjaratkaisu**

Rakennetaan yhteensä 77 omistusasuntoa. Asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 50,4 m<sup>2</sup>. Maantasokerrokseen sijoitetaan asuinhuoneistoja sekä kahdeksan autotallia, varastot, tekniset tilat, pesula ja väestönsuoja. Ullakkokerrokseen sijoitetaan mm. kaksi saunaosastoa sekä kerhotila.

**Julkisivut**

Rakennus on betonielementtirakenteinen. Julkisivut lämpöräpataan. Palotekninen selvitys eristeen käytöstä julkisivussa on toimitettu hakemusasiakirjojen yhteydessä. Maantasokerroksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti muiden kerrosten julkisivuista poikkeavalla tavalla laseerattua

puumuottipintaista betonia ja metallia. Sekä maantaso- että ullakkokerroksen julkisivuissa on puuosia.

#### Tontin käyttö

Rakennetaan yhteensä 44 autopaikkaa, joista kahdeksan paikkaa sijoitetaan autotalleihin, 25 paikkaa pihalle ja 11 paikkaa viereiselle tontille 45127/2. Asiasta on laadittu rasitesopimus. Kaksi autopaikkaa on varattu liikkumisesteiselle. Rakennetaan sähköautojen latauspisteitä ja valmiudet muuttaa lämmityspistokkeita myös latauspisteiksi. Rakennetaan yhteensä 165 polkupyöräpaikkaa, joista 76 paikkaa sijoitetaan rakennuksen vierustan katetulle ulkoalueelle ja 76 paikkaa yhteiskäyttötiloihin. Hulevedet johdetaan pihan hulevesiviemäreiden kautta imeytyskaivoihin ja ylivuoto kunnalliseen hulevesiviemäriin. Rakennetaan jätteiden syväkeräysjärjestelmä, joka maisemoidaan istutuksilla. Rakennetaan 13 lämpökaivoa, joiden rakentamisesta lähemmäksi kuin 7,5 metriä naapuritontin rajasta on sopimus.

#### Eriyisselvitykset:

Energiaselvitykset ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)  
Kosteudenhallintaselvitys  
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio (R1)  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Pohjarakennuskartta ja -piirustuksia  
Pintavaaituskartta  
Pinnantasaussuunnitelma  
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)  
LVI-suunnittelun perusteet  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)  
Palotekninen suunnitelma  
Palotekninen selvitys palava-aineisten eristeiden käytöstä  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Poraussuunnitelma  
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys  
Väriyysuunnitelma  
Alustava hulevesisuunnitelma  
Alustava piha- ja istutussuunnitelma  
Väestönsuojasuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin suostumus  
Pinta-alaselvitykset  
Rasitesopimus  
Tontinvaraus- ja vuokrauspäätökset

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

##### Asemakaavapoikkeamat:

1. Rakennuksen pääsisäänkäyntien ja autotalliovien yläpuolelle rakennetaan katos joka ylittää asemakaavan rakennusalarajan 0,5 metriä. Ylitys on vähemmän kuin Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen sallima enimmäismäärä.

Hakijan perustelu: Katos rakennetaan poistamaan rakennuksen katolta pudotettavien lumien aiheuttama vaara. Rakennus ei muilta osin ylitä rakennusalarajaa.

2. Ullakkokerroksen ohjeellinen rakennusala ylittyy rakennuksen eteläsivustalla.

Hakijan perustelu: lv-konehuoneen tilantarve edellyttää ohjeellista rakennusala suuremman leveyden. Ullakolla sijaitseva talosauna ja siihen liittyvä vilvoittelutila rakennetaan ohjeellisen rakennusalan ulkopuolelle rakennusteknisesti turvallisen terrassiratkaisun mahdollistamiseksi (vilvoittelutila sijaitsee samassa linjassa alapuolisten parvekkeiden kanssa ja poistaa tarpeen tehdä terrassin lattiarakenne eristettynä). Ratkaisu helpottaa esteettömän kulkuyhteyden toteuttamisen terrassille.

Paloteknisen selvityksen mukaan alapohjan ontelotila on osin yli 400 m<sup>2</sup>.

Hakijan perustelu: ontelotilassa ei ole merkittävästi palokuormaa eikä syttymislähteitä. Ylitys on alle 40 m<sup>2</sup>.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi. Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus 4800 Rakennusoikeus kerroalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. Asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä autotalleja

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4755		4755
kerrosalan ylitys /MRL 115§		422		422

26.03.2020

4

	lisäkerrosalaa 1			732	732
	Ullakko			129	129
Autopaikat	Vähintään	44			
	Rakennetut	44			
	Kiinteistön ulkopuoliset	11			
	Yhteensä	44			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	95	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	05.12.2019				
Lausunnon tulos	lausunto				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.				
	Poikkeamiset ovat perusteltuja ja todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi. Naapureilla ole ollut huomautettavaa poikkeamista.				

## 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
- selvitys palosuojauksesta

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokoukseen mennessä on hankkeelle nimettävä rakennusaikainen kosteudenhallintakoordinaattori.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

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

Lupamääräyksellä "Selvitys palonsuojauksesta" tarkoitetaan toteutussuunnitelmaa poistumis- ja varateiden tuntumassa olevien puupintojen säädöstenmukaisesta palonsuojakäsittelystä ja sen hoidosta sekä ylläpidosta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rasitesopimuksessa mainitut rasitteet olla perustettuina tai niiden pysyvyys varmistettuna muulla rakennusvalvonnan ja rasitettujen

kiinteistöjen haltijoiden hyväksymällä tavalla. Rasitteet koskevat autopaikkoja sekä kulkuyhteyksiä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 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