

17.12.2020

1

Tunnus	28-3240-20-A LP-091-2020-05894
Hakija	Kiinteistö Oy M2-kodit c/o Y-Säätiö
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0009-0007 Jokiniementie 40
Pinta-ala	3734 m ²
Kaava	12527
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4700 + 140 m ² Kaavatontista 91-28-9-7 muodostuu tontti 91-28-9-21 (Maaherrantie 30).
Alueen käyttö	A Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.

Rakennuslupahakemus; tontti 91289/7, seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo.

HEL 2020-013246

Hanke

Tällä luvalla rakennetaan Oulunkylän Maaherrantien ja junaradan varteen seitsemänkerroksinen L-muotoinen asuinkerrostalo.

Asemakaava perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jossa kolme L-muotoista kerrostaloa muodostaa melusuojana toimivan rivin korttelin sisäpihalle ja siihen rakennettavalle neljälle kuusikerroksiselle pistetalolle. Kortteliin rakennetaan yhteinen pysäköintitalo erillisellä luvalla.

Naapuritonttien 91289/22 ja 23 hankkeet ovat samanaikaisesti rakennuslupakäsittelyssä. Rakennukset sijaitsevat eri tonteilla ja niistä muodostetaan omia taloyhtiötä. Pysäköintihallin, jätehuollon ja pihan yhteisestä käytöstä sovitaan tonttien välillä yhteisjärjestelysopimuksella.

Pohjaratkaisut

Rakennus on kaksiportainen. Peruskerroksen porrashuone johtaa 6-7 asuntoon. Porrashuoneista pääsee hissin kautta esteettömästi pihalle ja radan varrelle tulevan kevyen liikenteen väylälle. Porrashuoneilla on sisäyhteys sisäänkäyntitasolla.

Asuntojen hallintamuoto on vuokra ja rakennuksessa on yhteensä 82 asuntoa. Kaikki asunnot on varustettu parvekkeilla. Huoneistojen keskipinta-ala on 44 htm². ARA-rahoitetuissa vuokratuotannossa ei ole keskipinta-alavaatimusta.

Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden kautta. Talon lounaiskulman parvekelinjan poistuminen on järjestetty poistumisluukkujen ja -tikkaiden avulla.

Maantasokerroksessa on kaksi kadulle avautuvaa liiketilaa, yhteensä 154 kem².

Rakennuksen väestönsuojatila 126 m² (117 henkilölle) rakennetaan rakennuksen kellariin.

Julkisivut

Maaherrantien puolella rakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti pääosin paikalla muuratusta tiilestä. Parvekkeiden taustaseinät ovat vaakauritettua ja maalattua betonia. Parvekkeet varustetaan puitteettomin parvekelasein.

Eri tonteilla sijaitsevat L-muotoiset rakennusten parvekkeet rakennetaan kiinni toisiinsa ja tonttien välisen palomuriin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella.

Tontin käyttö ja hulevedet

Korttelin pihat istutettuine leikki- ja oleskelualueineen ovat yhteiskäytössä naapurikiinteistöjen kanssa, kuten sen kautta kulkeva pelastustie. Pihalle pääsee esteettömästi. Jätehuone on sijoitettu rakennusmassaan.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkoston.

Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät rakennusten autopaikat (30 ap) sijoitetaan viereen rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen käytöstä sovitaan rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan edellyttämistä 161 pyöräpaikoista 118 on kaavan mukaisesti sijoitettu rakennuksen sisään ja loput piha-alueelle.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
- Runkomelueristyksen suunnittelu
- Liikennemeluselvitys
- Tärinäselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Rakennusoikeuslaskelma
- Selvitys polkupyöräpaikkojen riittävydestä
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Liitoskohtalausunto
- VSS-suunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Pääpiirustukset
- Hankeselvitys
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Esittelymateriaali
- Naapurin kuulemiskirjeet
- Naapurin huomautus
- Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
- Kaupunkikuvatyöryhmä lausunto (28-1631-20-E)
- Alueryhmän muistio 3.6.2020

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 91-28-12-4 haltijat (Jokiniementie 35 A ja B) ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

He katsovat, etteivät seitsemänkerroksiset kerrostalot sovi Veräjämäen eivätkä Oulunkylän asuinalueeseen. Asuntojen lukumäärän (n. 500 uutta asuntoa) he katsovat olevan ympäristöllisesti kestämätön ja he pelkäävät, etteivät alueen pientaloasumista varten mitoitettua liikenneyhteyttä ja palveluita tule riittämään uudelle asukasmäärälle. Yleisesti he katsovat jatkuvan lisärakentamisen synnyttävän alueen asukkaille haittaa ja lisäävän levottomuutta ja johtavan tonttien arvonalaskuun.

He ilmoittavat erityisen huolestuneisuutensa rakennuksen pohjoiskulman ylittymisestä 20cm rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Rakennusvalvonta toteaa rakennuksen olevan asemakaavan mukainen, eikä näe rakennusalueen ylityksen haittavan naapureiden etua eikä näe ylityksen olevan kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Kysymykset kerrostalojen sopivuudesta alueelle, liikenneratkaisusta ja palveluiden riittävydestä ovat ratkaistu asemakaavan laatimisvaiheessa. Rakennusvalvonnan on myönnettävä lupa, jos ja kun asemakaavan määräykset täyttyvät ja pyytää huomautuksen tehneen naapurin perehtymään asemakaavaselostuksessa esitettyihin selvityksiin.

Päätösote lähetetään huomautuksen tehneelle naapurille tiedoksi (Jokiniementie 35 A ja B).

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaava edellyttää, että "mikäli parvekerakenteet ulottuvat maahan, niiden tulee liittyä asunto- tai yhteispihaan. Rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja ei saa muodostua". Suunnitelmassa lähes kaikki parvekepielet on aukotettu suurilla aukoilla maantasolla kerroksessa, eivätkä luo umpinaista yleisilmettä. Parvekkeiden ali kulkee kulkureittejä arkadissa. Umpinaiset pielet perustellaan kaupunkikuvallisiin ja toiminnallisiin syihin: ne suojaavat liikennemelulta ja nurin käännetty U:ta muistuttavan parvekekehys muodostaa visuaalisen kevennyksen parvekelinjalle.

Parveketaustat ovat kaavamääräyksestä poiketen puhtaaksimuuratun punatiilen sijaan valkoisesta vaakauritetusta betonista. Perusteluna on vaaleamman materiaalin miellyttävyys ja valoisuus parvekkeella oleskelijan kannalta.

Parvekekattojen yläpuolinen ulkoseinä sekä vesikaton yläpuolelle yltävän seinäkkeen ulkopinta ovat tiililaattapintaisia (paikalla muuratun sijaan). Perusteluna on, että ulkonäkö tullaan valitsemaan täsmälleen samaksi, kuin jos pinta olisi paikalla muurattua tiiltä, eikä näin korkealla olevia julkisivunosia juuri tarkastella lähietäisyydeltä.

Rakennusalueen raja ylittyy rakennuksen kaakkoispäädyssä n. 1,9m asuntojen parvekkeilla. Nämä kaksi vierekkäistä parveketornia ovat leveydeltään yhteensä n. 10,4m. Perusteluna on saada asuntoja parvekkeineen tontin rauhallisimpaan osaan sekä rakennuksen sopiva asettuminen tontille.

Rakennuksen pohjoiskulma ulottuu n. 0,2m rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Perusteluna on rakennuksen parempi sijoittuminen tontille sekä suunnittelun ajoittuminen aikaan, jolloin ei vielä ollut käytettävissä päivitettyä kartta-aineistoa.

Rakennus ei asemakaavamääräyksen mukaisesti ulotu lounaispuolella kiinni rakennusalueen rajaan. Perustelu poikkeamiselle on välttää asuntojen sijoittumista näkymineen liian lähelle naapuritalon asuntojen ikkunoita. Lisäksi rakennus saadaan asettumaan tontille sopivasti, vastaten silti ulkomuodoltaan kaavan tavoitteita.

Poikkeamiset voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

Rakennusoikeus

4700 + 140 Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja.
- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon

viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Maaherrantielle tai Veräjänaukiolle.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Yhteistilat		536		536
	Porrashuoneiden laajennus		30		30
	Liiketilaa		154		154
	Asuinkerrosalaa		4686		4686
	MRL 115 §		525		525
Autopaikat	Vähintään	30			
	Yhteensä	30			
	Rakennetaan	30			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	117	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5965 m ²
Tilavuus	19666 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	07.09.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut 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
- Lausunto
- palokatkosuunnitelma
- palotekninen suunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:
- ennakkoneuvottelu

Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- paikallakäynti
- loppukatselmus

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

Muut lupamääräykset:

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

Katon vedenpoistosta ja lumiturvallisuudesta on esitettävä tarkennettu suunnitelma detaljeineen ennen aloituskokousta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

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

Pilaantuneiden maiden poistamisesta tulee laatia loppuraportti. Loppuraportti tulee toimittaa hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin ja tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennustöiden aloittamista.

Pelastuslaitos huomauttaa, että pelastustien suunnitteluun on kiinnitettävä kohteessa erityishuomiota, jotta kaikille varatieparvekkeille saadaan ulottuma ja pelastustie onnistuu viereisten tonttien läpi käyttöönottoaiheessa. Pelastustiesuunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille aloituskokouksen yhteydessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Lopulliset piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla.

Tiilensävyistä, saumaväreistä, parvekepielien ja julkisivun ilmanvaihtokojeiden värivalinnoista tulee työmaalla tehdä riittävän iso tarkastelumalli ja rakennussuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan lupakäsittelijä paikalle väri- ja mallitarkasteluun ennen lopullista valintaa ja tilausta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun ja tärinän aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa. Jos asemakaavan ja/ tai asetusten vaatimustason täyttymisestä jää epävarmuutta, tulee mittaukset toistaa käyttöönoton ja sisäänmuuton jälkeen.

Parvekkeiden poistumislukkujen huolto ja toimivuus tulee varmistaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeissa. Parvekelukkujen sijainti parvekkeella tulee osoittaa varatielukku -opastein.

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

käyttöön. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, väestösuojapaikkojen, yhteistilojen ja -pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pontus Högström arkkitehti puh. (09) 310 26488