

---

<b>Tunnus</b>	47-3224-20-A LP-091-2020-09843
<b>Hakija</b>	Suomen Satokodit 19 Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Mellunkylä, 091-047-0137-0003 Lupajantie 2
<b>Pinta-ala</b>	21124 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 8360
<b>Lainvoimaisuus</b>	1982
<b>Sallittu kerrosala</b>	5300 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	5465 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AKR: Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue; II: Rakennusalat kaksikerroksisille rakennuksille; h: Ohjeellinen asumista palvelevan huoltorakennuksen rakennusala; a: Auton säilytyspaikan rakennusala; ajo: Alueella oleva ajoyhteys
<b>Pääsuunnittelija</b>	Jylkäs Janne Aate Johannes arkkitehti Jylkäs Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalojen (6; käyttötarkoituusluokka 0121), saunarakennuksen (1910) ja talousrakennusten (2; 1911) rakentaminen ja 17 maalämpökaivoa  HEL 2020-012784  Tasaiselta kaupungin vuokratontilta purettavien yhdeksän, 1980-luvulla rakennetun kaksikerroksisen vuokra-asuntokerrostalon ja viiden rivitalon tilalle rakennetaan kuusi uutta kaksikerroksista luhtikäytäväkerrostaloa sekä tonttia palvelevat yksikerroksiset talousrakennukset. Purettaville huonokuntoisille rakennuksille on 15.9.2020 myönnetty purkamislupa 47-2377-20-P.  Uudisrakentaminen sijoittuu tontin pohjoisosaan Untamalantien puolelle. Eteläosa jätetään toistaiseksi rakentamatta ja siltä osin suunnitelmassa on esitetty pihajärjestelyt. Hankkeeseen liittyy kaavamuutoshanke, minkä tarkoituksena on nostaa tontin rakennusoikeutta niin, että tontin eteläosaan muodostettavalle uudelle tontille voitaisiin jatkossa toteuttaa lisää uudisrakennuksia (rivitalot). Hankkeen suunnittelua on käsitelty alueryhmässä useaan otteeseen ja kaavamuutoshanketta on tarkoitus edistää heti tämän rakennuslupa-asian jälkeen.  Uusissa rakennuksissa on yhteensä 112 vuokra-asuntoa (15 + 15 + 23 + 15 + 24 + 20). Keskipinta-ala on 39 m <sup>2</sup> . Muutamiiin asuntoihin on esitetty yhdistämismahdollisuus. Maantasokerroksen asunnot ovat esteettömät.  Puurunkoiset, tilaelementtijärjestelmällä toteutettavat uudisrakennukset on sommiteltu U- ja H-muotoisiksi
---------------------------	--

rakennusmassoiksi lapekatot kallistettuna 'atriumpihan' puolelle. Katetut luhtikäytävät ovat avoimia ja ulkotilaisia. Kussakin rakennuksessa on rakennusoikeuteen laskettava katettu 'ulkoporrashuone'. Julkisivuilla on vaihdellen taitetun valkoiset ja vaalean ruskeat puupaneelit. Asuntojen ulokeparvekkeet lasitetaan.

Kaupunkikuvatyöryhmä on 5.10.2020 antamassa lausunnossaan 47-1611-20-E puoltanut suunnitelmaa vähäisin huomautuksin liittyen pihan ja rakennusten sisäpihojen jatkosuunnitteluun.

Pihan keskiosaan rakennetaan erillinen saunarakennus, jossa on kaksi saunatilaa ja kerhotila.

Tontin pohjoisosaan sijoitetaan autopaikat (66 kpl, joista sähköautoille vähintään 20 kpl ja lisäksi kaksi liikkumisrajoitteisille mitoitettuna paikkaa) ja kaksi talousrakennusta, joissa on varastotiloja, teknisiä tiloja ja yksi väestönsuoja 142 henkilölle. Polkupyörille on sijoituspaikat ulkoiluvälinevarastossa sekä kunkin asuinrakennuksen maantason erillisessä varastotilassa. Uusi ajoliittymä tehdään tontin koillisnurkkaan Untamalantielle. Yhteinen ajoyhteys eteläpuoleisen tontin 47137/2 kanssa säilytetään ja hyödynnetään myös hankkeen toisessa vaiheessa asemakaavamuutoksen jälkeen.

Jätehuoltoa varten on tontin pohjoisosan autopaikoitusalueella kaksi syväkeräysjätepistettä ja lisäksi alueella on aluetta palveleva muuntamo.

Erityisselvitykset:

- Geotekninen suunnitteluraportti (2)
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Tekniset riskiarviot (3: rakenne, rakennusfysiikka ja palo; R1)
- Kantavien rakenteiden laatusuunnitelma (2)
- Rakennejärjestelmäkuvaus
- Suunnittelun ja toteutuksen perusteet (3: rakenne, lvi ja akustiikka)
- Liikennemeluselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattoria ei nimetty)
- Energiaselvitykset ja -todistukset (asuinrakennukset: energiatehokkuusluokka A)
- Pinta-alataulukko
- Asuntojen yhdistettävyyden selvitys
- Pintatasaussuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma (alustava)
- Piha- pintavesisuunnitelma (alustava)
- Ilmoitus väestönsuojasta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lainhuutotodistus
- Vuokraoikeustodistus
- Valtakirja
- Alueryhmän kokousmuistio
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 47-1611-20-E
- Rakennusoikeuslaskelma (EI pääpiirustus)
- Naapurin kuuleminen (8)
- Maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalojen ylittävät usean rakennuksen osalta, mutta pääosa ylityksistä on tontin sisäosissa. Myös paikoitusalue tontin pohjoisosassa ylittää monin paikoin autojen säilytyspaikkojen rakennusalan.

Asuinkerrosala ylittyy 17 m<sup>2</sup> ja rakennusten ulkoseinien 250 mm ylittävien osien osalta ylitys on lisäksi 215 m<sup>2</sup>.  
Asuinrakennusoikeuden ylitys katsotaan kuitenkin vähäiseksi (yhteensä 4,3 %) ja lämpötaloudellisista syistä perustelluksi. Lisäksi asumista palvelevien tilojen rakennusoikeus ylittyy, mutta samalla asemakaavan sallimaa autosuojan rakennusoikeutta ei käytetä lainkaan. Ylitys on perusteltua, jotta yhteistiloja saadaan toteutettua paremmin nykyohjeistusten mukaisesti. Lisärakennusoikeuksien rakennusoikeutta jää runsaasti (545 m<sup>2</sup>) käyttämättä ja tontin yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeuskin alittuu 528 m<sup>2</sup>:llä.

Kaikki poikkeamiset on hankekokonaisuus huomioon ottaen todettu vähäisiksi ja perustelluiksi mm. alueryhmässä yhdessä kaavoituksen kanssa.

Rakennusoikeus 5300 m<sup>2</sup> Asuinkerrosala

Lisärakennusoikeudet:  
- Asumista palvelevat tilat 371 m<sup>2</sup> (7 % asuinkerrosalasta asuinkerrosalan lisäksi)  
- Autosuojat 1060 m<sup>2</sup> (20 % asuinkerrosalasta asuinkerrosalan lisäksi)

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Asumista palveleva tila		673		673
Asuinkerrosala		5317		5317
US yli 250 mm		213		213

Autopaikat Vähintään 66  
Yhteensä 66  
Rakennetaan 66

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 114 1 Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6204 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 21117 m<sup>3</sup>

Paloluokka P2 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P2 Asuinrakennukset  
P3 Talousrakennukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten  
paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 25.11.2020  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan  
myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

---

## 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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien  
katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous

- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Viimeistään aloituskokoukseen mennessä on hankkeeseen oltava kiinnitettynä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

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.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä suunnitelma hulevesijärjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Tontin eteläosan pihajärjestelyt tulee olla toteutettuna rakennusten käyttöönottoon mennessä.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §  
Rakennusasetus 152 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321