

25.11.2021

1

Tunnus	41-2524-21-A LP-091-2020-11256
Hakija	Initum Asunnot Oy/perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0296-0005 Alppikylänkuja 9
Pinta-ala	2358 m ²
Kaava	11370
Lainvoimaisuus	2006
Sallittu kerrosala	1200 m ²
Alueen käyttö	Asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Rautiala Katariina Maria arkkitehti Pook arkkitehtitoimisto

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0120) ja talousrakennuksen (1911) rakentaminen

Rakennetaan kolmikerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoituksiluokka 0120) ja yksikerroksinen talousrakennus (käyttötarkoituksiluokka 1911).

HEL 2021-010769

Suunnitelmissa olevia asemakaavapoikkeamisia koskien on haettu maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös, asiointitunnus LP-091-2021-01310 / 24.6.2021. Tuossa poikkeamispäätöksessä olevat poikkeamiset liittyvät mm. kerroslukuun, rakentamisen asemointiin ja massoitteeluun, asuntojen kokoon, rakennusoikeuksien käyttöön ja leikkialueiden toteuttamiseen. Tuon poikkemispäätöksen jälkeen suunnitelmissa todetut vähäiset poikkeamiset on kerrottu alla, lupapäätöstekstin kohdassa Poikkeamiset perusteluineen.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 18 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 29 m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat ovat talousrakennuksessa.

Julkisivut

Asuinrakennuksen julkisivuissa käytetään pääasiallisena materiaalina puhtaaksimuurattua tiiltä ja tiilestä muurattua pitsimäistä verhousta. Talousrakennus on lautaverhoiltu.

Rakennuksen julkisivuväritys on lupakäsittelyn kuluessa vaihtunut; pääjulkisivumateriaali on punatiili.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoite on 8 autopaikkaa. Tontille sijoittuu 20 autopaikkaa. Autopaikoista 1 ap on mitoitettu liikkumisesteisille. Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa ohjeistuksen mukaisesti 27 pp.

Erytysselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Pohjavedenhallintasuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)

Yhteistilaselvitys

Alustava hulevesisuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Vastine naapurikannanottoihin

Poikkeamispäätös

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Hankkeeseen sisältyvistä poikkeamista on kerrottu naapureille sekä rakennuslupakuulemisen että myöhemmin käynnistetyn poikkeamispäätösprosessin yhteydessä. Poikkeamisia koskien on tehty maankäyttöjohtajan päätös 24.6.2021, päätös ei ole lainvoimainen. Poikkeamisia koskevat naapurikannanotot on käsitelty poikkeamispäätöksen yhteydessä; tässä rakennuslupamenettelyssä käsitellään muita kuin poikkeamispäätösasioita koskevat naapurikannanotot.

Naapuri osoitteesta Peiponkatu 10 ilmoittaa kannanotossaan, että uudisrakennuksen parvekkeet ja terassit tulee toteuttaa siten, että niissä on riittävä näkösuoja pihaan päin. Lisäksi naapuri ilmoittaa toivomuksenaan, että julkisivuratkaisujen laadukkuudesta tulee huolehtia. Naapuri vaatii uudisrakennustontin etelärajalta 1,5 - 2,0 m korkeaa muuria ja tähän liittyen vaatii huolehtimaan puuston kaatamisesta sikäli kun puusto haittaa muurin rakentamista.

Naapuri osoitteesta Alppikylänkuja 7 vaatii lupahakemuksen

hylkäämistä ja hankkeen suunnittelua uudelleen. Naapuri pyytää lupakäsittelyssä huomioimaan hankkeen sopivuuden Alppikylänkujan rakennettuun ympäristöön ja yleisilmeeseen, ja toteaa että hanke poikkeaa huomattavasti muusta alueen rakentamisesta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä. Lisäksi naapuri vastustaa asemakaavapoikkeamisten hyväksymistä, erityisesti runsasta pienten asuntojen määrää, ja korostaa kaavapoikkeamisten aiheuttamia haittoja, mm. liikennemäärän lisääntymisen aiheuttamia haittoja.

Uudenmaan ELY- keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue ilmoittaa kannanotossaan että sillä ei ole huomautettavaa, ja toteaa että Ely-keskuksella ei ole vastuuta rakennushankkeen mahdollisten meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Luvanhakija on toimittanut vastineen naapurikannanottoihin. Vastineessa hakija toteaa, että hankkeessa käytetään puhtaaksimuurattuja tiilipintoja ja katsoo että tiilimuuraus on tulkittavissa laadukkaaksi julkisivumateriaaliksi. Luvanhakijan näkemys on, että liikennemäärä esitetyn suunnitelman mukaisessa ratkaisussa on pienempi kuin kaavan mukaisessa ratkaisussa. Lisäksi hakija toteaa että asemakaavapoikkeamisiin liittyvät perustelut on jo esitetty poikkeamishakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Poikkeamiset perusteluineen

Pääosin asemakaavapoikkeamiset on käsitelty poikkeamispäätöksessä. Lisäksi suunnitelmissa on seuraavat vähäiset poikkeamiset:

Rakennusalan raja ylittyy 1,94 m koillispuolelta portaalle osalla oman pihan suuntaan, mikä on 0,74 m enemmän kuin Helsingin rakennusjärjestyksen 7 § sallii. Rakennus on siis pidempi kuin asemakaavan rakennusala ja rakennusjärjestyksen 7 § sallivat; mutta toisaalta rakennusalan pihan puolelta kaakkoisreunaa rakennus tai sen parveke- ja terassiosa ei ylitä. Ratkaisua perustellaan rakentamisen sovittamisella tontille siten että asukkaille saadaan piha-alaa.

Rakennusoikeus ylittyy 6 m². Ylitys on asuinrakennuksen sallitusta kerrosalasta 1% ja koko tontille sallitusta kerrosalasta 0,5%. Perusteena on rakennuksen esteettömyyteen liittyvät ratkaisut.

Asemakaavassa on julkisivumateriaaleista yleismääräys, jonka mukaan julkisivujen tulee olla rappauksella, slammauksella, muurattua kiveä tai tiiltä. Talousrakennuksen julkisivumateriaali on puuta.

Perustelu: Alueella on käytetty talous- ja piharakennuksissa puuta. Lisäksi sijaintinsa ja koonsa takia talousrakennuksella ei ole oleellista kaupunkikuvallista merkitystä.

Asemakaavan mukaan tontin autopaikkojen tulee sijoittua rakennuksiin tai niiden rakennusaloille tai kaavassa oleville pysäköintialueille. Suunnitellut autopaikat ylittävät rakennusalueen rajan oman tontin sisällä. Perusteluna on että sijoittelulla minimoidaan autopaikkojen varaamaa pinta-alaa ja säästetään asukkaiden piha-aluetta. Autopaikat esitetyssä sijainnissa eivät aiheuta haittaa naapurustolle eivätkä haittaa kaupunkikuvallista kokonaisilmettä.

Naapurustolta ei ole saapunut vastustavia kannanottoja näihin poikkeamispäätöksen jälkeen lupahankkeeseen kirjattuihin asemakaavapoikkeamisiin.

Rakennusoikeus 600 m² asuinrakennuksia ja 600 m² työtila- ja talousrakennuksia

Lisäksi asemakaava sallii asuntojen aputiloja ja lasikuisteja 20 % asuinrakennusoikeudesta, eli 120 m².

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		606		606
kerrosalan ylitys /MRL 115§		51		51
Talousrakennus		382		382

Autopaikat	Vähintään	8
	Yhteensä	20
	Rakennetaan	20

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1063 m ²
Tilavuus	2720 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.12.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	19.01.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	18.01.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	08.03.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Vähäiset asemakaavapoikkeamiset ovat perusteltuja ja hyväksyttäviä. Asemakaavapoikkeamisia koskeva poikkeamispäätös ratkaisee siihen kirjattujen kaavapoikkeamisten hyväksyttävyyden; tämän rakennuslupapäätöksen lupamääräyksen mukaisesti tämän rakennusluvan mukaista rakentamista ei voi aloittaa ilman poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta.

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

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

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Aloituskokouksessa tulee esittää suunnitelma kosteudenhallinnasta.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

Asuinrakennuksen lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen kuin rakennukset hyväksytään käyttöön otettavaksi on yhteisen kadulleajoyhteyden ja muiden rasitteiden, yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta ja Alppikylän asemakaava-alueen alueellista pohjavedenhallintaohjetta.

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma toimitettava ennen rakennesuunnitelmien toimittamista.

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 § / MRL 150 c §).

Rakennesuunnittelijan on laadittava detaljit uretaanieristeen suojauksesta julkisivun aukoissa eristevalmistajan palosuunnitteluohjeen mukaisesti.

Ääneneristävyys selvitys tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa sekä ovien ja ikkunoiden valinnassa. Ikkunatoimittajan on esitettävä tuotteidensa ääneneristysarvoista laboratoriomittausraportti. Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa siinä tulee suorittaa pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Asuinrakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

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.

Päätösote lähetetään tiedoksi hankkeesta huomauttaneille naapureille osoitteissa Alppikylänkuja 7 ja Peiponkatu 10.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset on todennettu.

Asemakaavapoikkeamisia koskeva poikkeamispäätös ratkaisee kaavapoikkeamisten hyväksyttävyyden; tämän rakennusluvan mukaista rakentamista ei voi aloittaa ilman poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta.

Tässä rakennusluvassa kirjatut vähäiset poikkeamiset ovat hyväksyttäviä ja niillä on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellyttämä peruste; poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ja se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurin vaatimuksen mukaisen tontinraja-aidan tai -muurin rakentamisvelvoitetta ei ole; tontin rajan ratkaisusta on luonteva käydä naapurien kesken neuvotteluja esimerkiksi työmaavaiheessa.

Kaupunkikuvallisesti suunnitelma sopeutuu ympäristön rakennuskantaan.

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

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

Valitusosoitus Rakennusasia

25.11.2021

9

Käsittelijä

Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345