

15.8.2019

Rakennusvalvontapäällikkö on 15.8.2019 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 33

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 20.8.2019, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	22-1992-19-A LP-091-2018-03533
Hakija	Kiinteistö Oy Rautalammintien Huippu
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0585-0007 Rautalammintie 3
Pinta-ala	7514 m ²
Kaava	12508
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	7887 m ²
Rakennettu kerrosala	5658 m ²
Alueen käyttö	AKS Erityisasumisen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa opiskelijoiden tai nuorison käyttöön tarkoitettuja asuinrakennuksia.
Pääsuunnittelija	Ahlman Stefan Gustav arkkitehti

Rakennustoimenpide Opiskelija-asuinkerrostalon rakentaminen

Tontille rakennetaan 8 - ja osin 4-5 -kerroksinen opiskelija-asuinrakennus Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.5.2017 myöntämän poikkeamispäätökseen HEL-2017-002497 T 10 04 01 nojalla. Poikkeaminen on myönnetty rakennusalan sijoittumisesta, tontin käyttötarkoituksesta, kerrosalan enimmäismäärästä (49,34 %), suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja autopaikkamääräyksistä. Alueelle on tullut 14.8.2019 voimaan asemakaava nro 12508.

Pohjaratkaisu

Rakennus sijaitsee kahdella tontilla. Tontille 91- 22-0585-12 on myönnetty 15.8.2019 rakennuslupa 22-1994-19-A. Rakennuksessa on 8-kerroksinen siipi, osin 4-5 -kerroksinen siipi sekä osittainen kellarikerros. Asuntoja on 133 kpl, pääosin yksiöitä. Asunnoissa on yleensä ranskalainen parveke ja isoimmissa parveke. Lisäksi rakennetaan yhteistilat asukkaiden käyttöön. Yhteistilat sijaitsevat kellarikerroksessa sekä ullakkokerroksessa. Rakennuk-

sessä on kaksi porraskäytävää ja yksi hissi.

Rakennus on esteetön. Asunnot soveltuvat myös pyörätuolinkäyttäjille.

Jätehuolto toteutetaan tontin 91- 22-0585-7 puolella olevassa jätejärjestelyssä. S1-luokan väestönsuoja 149 henkilölle on kellaritiloissa tontilla 91- 22-0585-12 (rakennuslupa 22-1994-19-A). Järjestelyistä solmitaan rasitteet.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut muurataan vaaleasta tiilestä vaalealla saumalla, ns raakamuurauksena. Rakennuksessa on muovipinnoitettu peltikate matalammalla osalla ja kermikate 8-kerrosta korkealla osalla. Katolla olevat IV-päätelaitteet kootaan säleikön taakse.

Tontin käyttö

Määräala sijaitsee tontilla 91- 22-0585-7 ja tontilla 91- 22-0585-12 (15.8.2019 myönnetty rakennuslupa 22-1994-19-A).

Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 120 kpl kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 24 kpl rakennuksen länsisivulla ulkona. Autopaikkoja ei tontille sijoiteta. Autopaikkoja ei kaavan mukaan sallita esteetöntä autopaikkaa ja huoltopaikkaa lukuun ottamatta.

Rakennukselle varatun määräalan eteläreunaan sijoittuu kevyenliikenteen väylä, joka on asemakaavan mukainen ja päättyy luoteissivulla tontin 11 rajalle. Alustavan pihasuunnitelman mukaan pihalle sijoitetaan oleskelu- ja leikkialueita. Hulevedet viivytään tontilla.

Tontin keskivaiheilla sijaitsee olemassa olevan tunnelin pystykuitu, joka ulottuu maanpintaan.

Poikkeamispäätöksessä olevia ehtoja ei kaikilta osilta ole otettu huomioon, mutta niitä on pyritty noudattamaan soveltuvin osin huomioiden uusi asemakaava. Asemakaavan mukaan harja- tai lapekaton katemateriaalina tulee olla konesaumattu maalattu pelti ja ensisijaisesti katot tulee toteuttaa viherkattoina / asukaterasseina. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja rakennusten suunnittelun ja toteutuk-

sen tulee olla korkeatasoista sekä se tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Toimitetut selvitykset

- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on B.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto

Pohjatutkimus- ja perustamistapaselvityksen lausunnon mukaan rakennuksen perustamistasosta louhinnassa alueella ja ympäristössä on huomioitava rakennusalueen alapuolella sijaitsevat tunnelirakenteet noin tasossa +12.00, joiden pystykuilu sijaitsee tulevan rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Olemassa olevan tunnelin ja tulevan rakennuksen väliin suositellaan jätettäväksi 10-12 metrin kalliokannas, joten louhintaa ei tulisi suorittaa +23-tason alapuolella. Tämä on huomioitu rakennuksen väestösuojaan sijoituksessa mahdollisimman kauaksi pystykuilusta ja mahdollisimman korkealle muuhun maastoon nähden.

Kaavoittaja on lausunnossaan 17.6.2019 käsitellyt autopaikkoja, jätetiloja sekä johtosiirtoja. Kaavoittaja huomioi, että korttelialueella saa rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen sijoittaa autopaikan lastauskäyttöön sekä autopaikan, joka on varattu liikuntaesteisille. Muita autopaikkoja (kuten vieraspaikkoja) ei saa sijoittaa pihamaalle. Vallilan pohjoisosan uudessa kaavassa opiskelijoille ei vaadita osoitettavaksi pysäköintipaikkoja ja Rautalammintie 3 ja Helsingin opiskelija-asuntosäätiön välisen rasitesopimuksen mukaisista paikoista tulee luopua kaavan vahvistuttua. Kaavoittaja huomauttaa, että Rautalammintie 3 ja 5 piha-alueet tulee kokonaisuudessaan kunnostaa asukkaiden käyttöön ja pihapysäköinnistä luopua molemmilla tonteilla. Vallilan pohjoisosan uudessa kaavassa sallitaan jätetilojen sijoittaminen rakennukseen tai syväkeräyspisteisiin pihamaalle kaupunkikuvallisesti huolellisesti sijoitettuna. Erillisistä jäterakennelmista tulee luopua. Teleliikennekaapelien mahdolliseen siirtämiseen liittyvät suunnitelmat tulee hyväksyttävä johdon haltijalla (Telia).

Asemakaavoitus puoltaa hakemusta.

Hankkeelle on liitetty allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimusluonnos kiinteistöjen Kiinteistö Oy Rautalammintie 5, Kiinteistö Oy Osa-kunta, Kiinteistö Oy Rautalamminhuippu ja Ylioppilasasuntolasäätiön sr kesken. Asian taustana on asemakaavanmuutos nro 12508. Asemakaavanmuutoksen nro 12508 myötä tonteista 7 ja 12 yhdistettävästä määräalasta tulee tontti 22585/17. Yhteisjärjestelysopimus koskee määräalanvuokrausta, rakentamisaikaisia järjestelyitä, johto- ja putkireittejä, palomuurin rakentamista jättämistä, huoltotoimintoja, poistumisteitä, kulkuyhteyksiä, jätekeräyspisteen käyttöä sekä muita rasiteluonteisia järjestelyitä.

Kuuleminen

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

Naapuri tontilla 91-22-585-14 on esittänyt huomautuksen koskien Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön sr tontille 91-22-585-14 osoitetuista maanvuokraussopimuksen mukaisista 18 autopaikasta, jotka sijaitsevat nyt rakennettavalla tontilla 91-22-585-7. Haettavan rakennusluvan myötä autopaikat tulevat poistumaan, koska niitä ei ole kirjattu rasitteena kiinteistörekisteriin, vaan autopaikkojen käyttö on perustunut maanvuokraussopimukseen sekä tontin haltijan kanssa tehtyyn määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Naapuri vaatii asemakaavamääräyksen muuttamista ja että vastaava määrä autopaikkoja tulee osoittaa muualta. Asemakaavan mukaan opiskelija-asunnoille ei vaadita osoitettavaksi autopaikkoja. Kaavoittajan mukaan näistä rasitesopimuksen mukaisista paikoista tulee luopua kaavan vahvistuttua. Kaavoittaja huomauttaa, että Rautalammintie 3 ja 5 piha-alueet tulee kokonaisuudessaan kunnostaa asukkaiden käyttöön ja pihapysäköinnistä luopua molemmilla tonteilla.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Rakennusoikeus

Kaavan sallima rakennusoikeus muodostettavalla tontilla 17 on 5400 k-m² ja hankkeessa käytetty rakennusoikeus 5392 k-m², josta tontille 7 sijoittuu 3675,5 k-m².

Lisäkerrosala 1, yhteistilat 8. kerros
Lisäkerrosala 2, kuilut, hormit, tekniset tilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		181		181
pääkäyttötarkoituk- seen osoitettua ker- rosalaa		3676		3676
lisäkerrosalaa 1		72		72
lisäkerrosalaa 2		140		140
Kellari		385		385

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4505 m ²
Tilavuus	13680 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	23.04.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	13.06.2019
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	11.07.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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
- 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.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on luvan hakijan kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 122§:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontapalvelun rakenneteknisen yksikön edustajien lisäksi on kutsuttava Pelastuslaitoksen ja rakennettavan tontin asuinkiinteistön edustaja. Kokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, pohjarakennesuunnittelija, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. Aloituskokous on pidettävä ennen louhinta- / pohjarakennustöihin ryhtymistä.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä suunnitelma työmaa-alueiden rajaamisesta tontin asuinkerrostalon käyttämiin alueisiin.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti suunnitteluvaiheen kosteudenhallinnasta sekä sieltä rakentamiskokouksen kosteudenhallintaan nostettavat keskeiset vaatimukset (myös aikataulu) ja toimenpiteet. Samalla on rakenneyksikölle esitettävä hankkeeseen kiinnitetty kosteudenhallintakoor-

dinaattori sekä hänen tehtävänsä ja valtuutensa.

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

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

Louhinnassa on huomioitava rakennusalueen alla sijaitsevat kalliosuojarakenteet. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille. Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan maanalaisen väestönsuojatilan suojakäyttöä.

Vierailijoiden polkupyöräpysäköintiin tulee varata vieraspysäköintipaikkoja asuinrakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen 1 pp/1 000 k-m2 ja niiden tulee olla runkolukittavia.

Teleliikennekaapelien mahdolliseen siirtämiseen liittyvät suunnitelmat tulee hyväksyttävä johdon haltijalla (Telia).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa tulee tontin olla rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Kopio rakennuslupapäätöksestä lähetetään huomautuksen tehneelle naapurille 91-22-585-14.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.08.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 03.09.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 04.09.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 04.09.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi