

26.09.2019

1

Tunnus	39-2227-19-A LP-091-2018-07660
Hakija	ATT/perustettavan Helsingin Asumisoikeus Oy Sammaltorin nimiin
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0312-0004 Jäkälätie 10
Pinta-ala	2530 m ²
Kaava	12380
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	5000 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti

Rakennustoimenpide	Kahden asuinkerrostalon rakentaminen HEL 2019-009347 Rakennetaan seitsemän ja yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot tontille 39312/4. Hanke on ATT:n Haso senioriasumisoikeuskohde. Tontti sijaitsee Tapanilan aseman välittömässä läheisyydessä Sammaltorin eteläpuolella. Pohjaratkaisu Rakennuksissa on yhteensä kolme porrashuonetta ja 79 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 54m ² . Rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu yhteistilat, S1-luokan väestönsuoja 144 hengelle ja Sammaltorin puoleiseen lamelliin liiketiloja. Julkisivut Rakennuskokonaisuuden ulkokehä on vaaleanharmaata ruukintiiltä ja pihajulkisivut ovat kuultokäsiteltyä puuta sekä kirkasta ja osin kuvioitua lasia. Rakennusmassat yhdistävä matala piharakennus on viherkattoinen. Asuntojen parvekkeet avautuvat pääosin yhteispihalle. Tontin käyttö Tontille sijoitetaan 2 autopaikkaa, joista toinen mitoitetaan liikuntaesteettömäksi. Loput autopaikoista (22kpl) sijoittuvat tontille 39280/3 suunnitteilla olevaan pysäköintilaitokseen. Ennen
---------------------------	---

pysäköintilaitoksen valmistumista autopaikat on sijoitettu väliaikaisesti tontin 39312/2 LP alueelle. Kaavan mukaiset 160 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan piharakennukseen.

Asukkaiden ulko-oleskelu ja leikkipaikat sijoittuvat rakennusmassojen väliin.

Hulevedet viivytetään asemakaavan mukaisesti.

Toimitetut selvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pelastuslaitoksen leimaama palotekninen suunnitelma
- Rakentamissuunnittelun riskiarvio
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Meluselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Runkomelun hallintasuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma (koordinaattori nimetty)
- Energiaselvitys ja -todistus (B)
- Liikkumis- ja esteettömyysselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma ja -ilmoitus
- Rakennusoikeuslaskelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Hankesuunnitelma
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Asemakaavoituksen kannanotto
- Liikenne- ja katusuunnitteluosaston lausunto väliaikaisista pysäköintipaikoista

Kuuleminen

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

Poikkeaminen kerrosalasta on katsottu sen verran vähäiseksi, että uusi naapurin kuuleminen on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeama asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan katuun rajautuvat sisäänkäynnit on tehtävä sisäänvedettyinä:

Sammaltoriin rajautuvat liiketilojen ja porrashuoneen sisäänkäynnit tehdään ilman sisäänvetoja.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Sammaltorille avautuva julkisivu rajaa julkista aukiotilaa, jolloin pohjakerros on haluttu tehdä yksinkertaisena, selkeänä ja mahdollisimman lasisena korostaen liiketilojen avautumista julkiseen tilaan. Kaikkien tilojen sisäänkäynnit Sammaltorilta suojataan kevein lasikatoksin.

Kerroslukumäärästä poikkeaminen kahdessa asunnossa:

Kuusikerroksisen rakennuksen yksi asunto ulottuu osittain seitsemänteen kerrokseen ja kahdeksan kerroksisen talon yksi asunto ulottuu yhdeksänteen kerrokseen. Rakennusoikeutta ei ylitetä.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Rakennusten veistoksellinen muoto mahdollistaa vinojen kattojen alle jäävän tilan hyödyntämistä asuintilana. Tämä ratkaisu rikastuttaa asuntotyyppistöä.

Poikkeama asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon:

Eteläisen lamellin porrashuoneista ei ole yhteyttä läpi talon.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Rakennusala on kiinni LP-tontin rajassa, jonne ei ole tarvetta järjestää käyntiä.

Eteläisen lamellitalon 5. ja 6. kerroksen parvekkeet ulottuvat 2,5 metriä LP-tontin alueelle.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Parvekkeet ulottuvat LP-tontin päälle 13 metrin korkeudessa 5. ja 6. kerroksen tasolla.

Jätepiste syväkeräysastioilla sijoitetaan asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontin osalle

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Korttelin sisäpihalle ei rakenneta maanalaista parkkihallia ja kansipihaa, jolloin pois jäävä istutusalue kompensoidaan maanvaraiselle sisäpihalle tehdyillä istutuksilla.

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 41m²:illä (0,8 % rakennusoikeudesta). Hakija

perustelee poikkeamista sillä, että rakennusten veistoksellinen muoto mahdollistaa vinojen kattojen alle jäävän tilan hyödyntämistä asuintilana. Vinojen kattojen alle sijoittuva pieni kerrosalan ylitys ei vaikuta rakennuksen korkeuteen ja massaan. Ylitys ei vaikuta kaupunkikuvaan eikä heikennä ympäristön laatua, mutta rikastuttaa asuntotyyppien monimuotoisuutta.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus Asuinkerrosala 4800 m²
Liiketilaa 200 m²
Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4841		4841
	liikerakennusten kerrosalaa		200		200
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		1113		1113
	lisäkerrosalaa		670		670
Autopaikat	Vähintään	24			
	Yhteensä	24			
	Rakennetaan	24			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	108	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6900 m²
Tilavuus 21800 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 19.03.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 06.06.2019
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	11.07.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	03.04.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. 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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus

- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kiinteistön käyttöön varattava 22 väliaikaista autopaikkaa tontilta 39312/2. Viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta on väliaikaiset autopaikat järjestettävä tontille 39280/3 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

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

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Tiina Olli lupa-arkkitehti