

Itäisen lupayksikön päällikkö on 12.02.- 16.02.2024 tehnyt seuraavat lupapäätökset

Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin päätös katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Internet

hel.fi/rava

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Lupatunnus	LP-091-2023-00537
Kiinteistötunnus	91-45-136-4
Kiinteistön osoite	Myllymatkantie 11
Pinta-ala	0.5459 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteille 45136/4 ja 45137/3 saa rakentaa myös opiskelija-asuntoja, erityisasumista ja ikäihmisten palveluasumista. (AK) tp - Rakennusalan osa, jossa saa olla tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotiloja varten asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m ² . Tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa: <ul style="list-style-type: none">• asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin kaupungin asunnot Oy Helsingin kaupunki Asuntotuotanto, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

Toimenpide

Kolme asuinkerrostaloa, pihajärjestelyt ja autopaikat

Lisäselvitykset

Haetaan rakennuslupaa täydennysrakentamiskohteelle Myllypurossa, Orpaanportaan kevyen liikenteen pääakselin pohjoispuolella sijaitsevaan kortteliin 45136 tontille 4.

Hankkeessa toteutetaan yksi viisikerroksinen, kaksi porrashuonetta sisältävä lamellitalo ja kaksi kuusikerroksista pistetaloa. Lisäksi rakennetaan piha-alueelle uusia, rakentamisen alta poistuvien tilalle korvaavia autopaikkoja, samalla pihajärjestelyt ja jätepiestet uusitaan. Hanke edellyttää rakennusten alle jäävien puiden kaatoa ja vähäistä louhintaa tontilla perustuksia sekä putki- ja piharakenteita varten. Tontille porattaville maalämpökaivoille on haettu erillinen lupa. Lisäksi osa tontin autopaikoista sijoittuu tontille 91-45-136-3 myönnettyllä lupahakemuksella 45-2735-23-A rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Rakennusten lämmönlähteenä on maalämpö, jolle haetaan erillinen, päätöksen hetkellä vireillä oleva lupahakemus LP-091-2023-03480.

Rakennusten porrashuoneet ovat hissillisiä ja niihin on esteetön sisäänkäynti. Lamellitalon maantasokerroksessa on vain yksi asunto, muutoin kerros on yhteistiloja. Lamellin eteläpäädyssä on maanalainen kellaritila, jossa on lämmönjakohuone, muutoin rakennukset ovat kellarittomia. Yhteistilat sijoittuvat siten, että lamellitalon maantasokerroksessa, rakennuksen eteläpäädyssä on suuri kerhotila, jolla on yhteinen eteistila kahden talosaunan kanssa. Talosaunan vieressä on kuivaushuoneella varustettu talopesula. Tontin väestösuoja on sijoittunut lamellitaloon. Pistetalot ovat keskenään hyvin identtisiä: maantasokerroksessa on molemmissa pyörä- ja irtaimistovarastot, kuivaushuoneet, talovaraston sijoituessa C taloon ja polkupyörien huoltotilan ollessa D-talossa.

Rakennusten julkisivut ovat pääosin valkobetonia, jossa pesupinta ja sileävalumuottipinta vaihtelevat. Lamellitalossa maantasokerroksen tehosteseinät ja iv-konehuoneiden seinät ovat graafista betonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Julkisivukäsittelyltään ja massoitteeltaan talot on sovitettu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Tonttia sitoo yhteisjärjestelysopimus Myllypuron palvelukeskuksen (Y-tunnus 0201256-6, tontti 91-45-136-2) ja Helsingin kaupungin asunnot (Y-tunnus 0201256-6, tontti 91-45-136-3) kanssa. Sopimus koskee tonttien 3 ja 4 keskinäisiä pysäköintijärjestelyjä, pelastus- ja huoltoajoreittejä, kevyen liikenteen kulkureittejä tonteilla, leikkipaikkaa ja oleskelualueutta, jätepiestettä ja hulevesipainannetta. Lisäksi sovitaan tontin 3 kautta

kulkevasta huolto- ja pelastusajoreitti tontille 2, tontin 4 pohjoisosan kautta ajoyhteyttä tontille 1 (tontti 91-45-137-1) ja maanalaisten johtojen sijoittumisesta tontille 4.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä seuraavasti: Alueryhmän aloituskokous on pidetty 9.12.2022. Toinen alueryhmän kokous pidettiin 9.1.2023 pistetalojen siirtämistä ja puiden säästämistä varten, jolloin alueryhmä puolsi asemakaavasta poikkeamista pistetalojen sijainnin osalta. Alueryhmän lausunto on annettu 3.3.2023 pidettyjen kokousten yhteenvetona.

Kiinteistön vieraspaikat 6 kpl sijaitsevat omalla tontilla, asukkaiden omat autopaikat naapuritontilla 91-45-136-3 pysäköintilaitoksessa. Hankkeen tontille sijoittuu edellämainitun naapuritontin autopaikkoja 13 kpl, jotka toteutetaan hankkeen yhteydessä.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: 5832 m²
Asemakaavan lisäkerrosala yhteistiloille: 551 m²
MRL 115 §: 559 m²

Rakennusoikeus	5800 k-m ² , joka jakautuu: 2400, 1700 ja 1700 k-m ² suuruisiin osiin.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pihasuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
	Pääsuunnittelija	Kirsi Marja Korhonen, arkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Kirsi Marja Korhonen, arkkitehti
	Pihasuunnittelija	Riikka Liisa Nousiainen, maisema-arkkitehti
	Akustiikkasuunnittelija	Tero Puranen, insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Antti Mikael Rostedt, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Elina Kaarnasaari, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Matti Jussi Niemi-Nikkola, LVI-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Jani Mikael Lipsanen, diplomi-insinööri	
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Jani Mikael Lipsanen, diplomi-insinööri	
Kerrosala	6622 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5832 m ²	
Kokonaisala	6667 m ²	
Tilavuus	24885 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	AB: Autopaikat koskevat asuinkerrostaloja AB, C ja D	
	Kiinteistön autopaikat	6
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	53
	Autopaikat vähintään	59
	Rakennettava	59
Poikkeamiset	Pistetalat eivät noudata kaavaan merkittyjä rakennusalueen rajoja, vaan niitä on siirretty etäämmäksi Orpaanportaasta rakennusten kokoa muuttamatta. Läntistä pistetaloa siirretään rakennusalueen rajan suuntaisesti 3,0 metriä pohjoiseen, siirto poikkeaa 13,7 % osoitetusta rakennusalasta ja itäistä pistetaloa siirretään 8,0 metriä pohjoiseen ja 2,9 metriä länteen, jolloin siirtymä poikkeaa 49,9 % asemakaavan osoittamasta rakennusalasta. Hakija perustelee poikkeamia sillä, että näin säilytetään Orpaanportaan varrella kasvavaa komeaa männikköä, joka on paikalle hyvin luonteenomainen ja tärkeä. Rakennusten alat noudattavat kooltaan asemakaavan mukaisia rakennusaloja.	

Lamellitalossa rakennuskohtainen kerrosala ylittyy 28,3 kem² ja molemmissa pistetaloissa rakennuskohtainen kerrosala ylittyy kussakin 1,6 kem². Tontilla kerrosalan yhteenlaskettu ylitys on 31,5 k-m², joka on 0,5 %.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kunkin rakennuksen rakennusala vastaa asemakaavan mukaista rakennusalaa ja kerrosalojen ylitys on seurausta asuntojen toimivuutta korostavasta suunnitteluratkaisusta.

Lamellitalo sijoittuu 200 mm itään kaavan rakennusalueen rajasta.

Hakija perustelee ratkaisua sillä, että tällä tavoin parvekevyöhyke saadaan kokonaan tontin puolelle.

Pysäköinti tontilla sijoittuu osin sille merkittyjen kaavarajojen ulkopuolelle.

Hakija perustelee ratkaisua seuraavasti: järjestelemällä paikoitusruutuja uudelleen yhtenäisiä paikoituskenttiä on saatu hajautettua siten, että väleihin voidaan tehdä istutuksia.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja eikä naapureilla ole ollut poikkeamisista huomautettavaa.

Lausunnot	Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 9.6.2023, Lausunto Maomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 7.8.2023, Lausunto Pelastuslaitos, 19.12.2023, Ehdollinen
Liitteet	Ennakkoneuvottelumuistio 1 kpl Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 3 kpl Naapurin suostumus 1 kpl Päätöksen liite 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Sopimusjäljennös 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty
Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi jäljempänä mainituin määräyksin.
Sovelletut oikeusohjeet	Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j ja l §:t, 118 §, 125 §, 131 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 150 a-c §:t, 164 § ja 175 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäriyönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Maastoonmerkintä Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Detaljisuunnitelmat Muu suunnitelma

Lupaehto

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. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Aloituskokouksessa on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Hyvissä ajoin ennen julkisivuelementtien tuotantoonpanoa on pidettävä mallitarkastus, jossa on oltava läsnä pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan lisäksi rakennusvalvonnan edustaja. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Valkobetonisten ja graafista betonia olevien julkisivujen lopulliset materiaalmallit tulee hyväksyttäväksi riittävän suurin (min 1 m²) mallipaloin. Mallit esitetään vierekkäin tai päällekkäin. Myös julkisivun maalattavista betonielementeistä tulee hyvissä ajoin ennen toteutusta pitää edellä kuvatun tapaan värimallitarkastus, jolloin nähtävillä on myös edellä mainitut valkobetonimallit sekä pääpiirroksissa mainittujen alumiini- ja teräsosien värimallit.

Kaikissa pihan kaivuutöiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon tontilla säilytettävä puusto, erityisesti suuret ja iäkkäät männyt Orpaanportaan varrella, jotka jäävät rakennettavien talojen ja Orpaanportaan väliselle istutettavalle alueelle. Puut pitää suojata asianmukaisella tavalla ennen työmaan minkään osuuden aloittamista sekä puiden kasvualue pitää rajaata korkealla aidalla. Puiden juuristoalueella ei saa kaivaa eikä varastoida mitään.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeita.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje
- Yleisten alueiden käyttö, tilapäiset liikennejärjestelyt ja katutyöt
- Kaupunkitilaohjeen kasvillisuuden "Katu- ja puistopuu" -ohje

Detaljisuunnitelmilla tarkoitetaan julkisivujen liitosdetaljeja kuten vesikaton räystäsrakenne, ikkunapellityksen periaatteet, ulkokaiteiden ml parvekekaiteiden ja lasituksen periaateleikkaukset ja liittymät seinärakenteisiin sekä yhteistilaan (sauna- ja kerhotilan) liittyvät ulkotilajärjestelyt (mm. ramppi, portit, kaiteet).

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina. (opaste- ja opastussuunnitelma: muu suunnitelma)

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin talopesulan, kerhotilan ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n, w < 53$ dB).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on puiston puoleisen pelastuspaikan pysyvyydestä ja käytettävyydestä esitettävä sijoitussopimus sekä autopaiikkojen, kulkuteiden ja yhteispuhan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksella.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.0), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

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

Rakennuksista ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet. Huolto-ohjeeseen on kirjattava määräys majoitustoiminnan kieltämisestä.

Käsittelijä
Päätätjä

arkkitehti Anne Vähätalo
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

13.2.2024
14.2.2024
15.2.2024
viimeistään 29.2.2024
1.3.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.3.2027 ja saatettava loppuun 1.3.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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 rakennusvalvonta
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse 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.