

14.06.2019

1

Tunnus	28-1288-19-A LP-091-2018-07645
Hakija	Asunto Oy Ogelin Verso I, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso II, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso III, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy LähiTapiola Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy Asunto Oy Ogelin Verso V, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso VI, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso IV, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0044-0001 Jokiniementie 42
Pinta-ala	7982 m ²
Kaava	12440
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	10150 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Kareoja Pentti Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen. Uuden autotallin rakentaminen.

Rakennuslupahakemus, tontti 2844/1, kaksi 6-kerroksista asuinkerrostaloa ja maanalaisen pysäköintihallin osa, LähiTapiola Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy Helsinki, Asunto Oy Ogelin Verso I-VI, c/o Oulun Rakennusteho Oy.

HEL 2019-006244

Hanke

Suunnitelma perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jossa viiden kuusikerroksisen rakennuksen (RAK 1-5) rivi toimii melusuojana korttelin sisäpihalle ja samalle tontille rakennettavalle kahdelle kaksikerroksiselle kerrostalolle.

Rakentaminen on vaiheistettu ja nyt ensimmäisessä vaiheessa haetaan lupaa kahdelle kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle (RAK 1 ja RAK 2). Tämän yhteydessä haetaan lupaa myös koko korttelia palvelevan maanalaisen pysäköintihallin osalle sekä sen päälle tulevalle korttelin yhteiselle pihalle.

Pohjaratkaisut

Rakennukset ovat yksiportaisia. Peruskerroksen porrashuone johtaa kuuteen asuntoon. Porrashuoneista pääsee hissien kautta esteettömästi pysäköintihalliin ja radan varrelle tulevan kevyen liikenteen väylälle. Rakennusten välillä on kellaritasolla sisäyhteys.

Molemmissa rakennuksissa on 30 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 45,9 m². Asunnot jossa on vähintään 3h+k, muodostavat asemakaavan mukaisesti yli 50 % kokonaishuoneistoalasta (60,6%). Kaikki asunnot on varustettu pihalle päin avautuvilla parvekkeilla tai terasseilla. 3h+k asunnoilla on huoneistokohtaiset saunat.

Yhteistilat

Rakennuksia palveleva monitoimitila, kuivaushuoneet ja ulkoiluvälinevarastot ovat sijoitettu autohallin tasolle, lastenvaunuvarastot pihatasolle. Korttelinpesula sijoitetaan tulevaan rakennukseen RAK 4.

Rakennusten väestönsuojatilat (0,02% = 69 m²) sijoitetaan rakennuksiin RAK 3 ja RAK 5 tuleviin väestönsuojoihin.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat vaihtelevilla punatiililyypeillä paikalla muurattua tiiltä. Junaradan puoleisten julkisivujen sisäänvedettyjen porrashuoneiden seinäosuudet rapataan valkoisiksi taustoiksi kaavan määräämille taideteoksille.

Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksilla on yhteinen autohallin päälle rakennettu korttelipiha istutettuine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle pääsee esteettömästi Jokiniementieltä lämmitetyn ajoluiskan kautta. Jätteiden syväkeräysastiat on sijoitettu kadun tasolle ajoluiskan viereen.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät korttelin autopaikat (68 ap) tullaan sijoittamaan yhteiseen pysäköintihalliin. Nyt haetun rakennusluvan yhteydessä toteutetaan 52 autopaikkaa, joista yksi

(1) on suunniteltu liikkumisesteisille. Kaavan edellyttämästä 294 pyöräpaikasta toteutetaan nyt 138 kpl. Näistä 84 kpl sijoittuu pyörätielle avautuviin ulkoviivivarastoihin. Loput 54 pihalle.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Hulevesiselvitys asemapiirroksessa
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Tärinäselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma, pelastuslaitoksen tarkastama
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Kerrosalakaavio ja pinta-alataulukko
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
- Pelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus

8800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntoon liittyvän viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pihakannen alaisen autohallin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sille ah-merkinnällä osoitetulle alueelle.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Yhteistilat	690			690
	Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.	365			365
	Autohallit	1391			1391
	Asuinkerrosalaa	3444			3444
Autopaikat	Vähintään	27			
	Rakennetut	52			
	Yhteensä	52			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5740 m ²
Tilavuus	17759 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Rakennusten väliseen palo-osastointiin on kiinnitettävä erityishuomiota.

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole.

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
- valaistussuunnitelma
- parvekelasitusdetaljit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallikatselmus
- loppukatselmus

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

Muut lupaehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

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

Ennen rakentamisen aloittamista tulee hyväksyttää palotekninen vaiheistussuunnitelma ja savunpoistosuunnitelma pelastuslaitoksella. Samalla tarkennettu pelastussuunnitelma ja ajouratarkastelu tulee esittää pelastuslaitoksen tarkistettavaksi.

Piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennusten terävässä kärjessä olevat "parvekelyhtyjien" detaljisuunnitelmat on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakentamista ja pääsuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan arkkitehtia mallikatselmukseen "parvekelyhtyjien" toteuttamisen yhteydessä.

Tilapäinen yhteispesula edellytetään rakennettaviksi ennen korttelin aloitushankkeen käyttöönottoa.

Asemakaavan määräämä julkisivujen taideteoksen suunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan arkkitehdille ja tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa. Taideteoksen valon voimakkuus tulee olla säädettävissä, eikä valo saa aiheuttaa häikäisyä tai häiriötä raideliikenteelle. Suunnitelma on hyväksyttävä Liikennevirastolla.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun ja tärinän aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hankkeen väestönsuojatilat (69 m²) tulee rakentaa viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pontus Högström arkkitehti puh. (09) 310 26488