

RAKENNUSLUPA

Tunnus	54-2522-15-B LP-091-2015-09606
Hakija	Peakel Oy perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Lohikäärmeentorni lukuun
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0084-0004 Satamasaarentie 3
Pinta-ala	4945 m ²
Kaava	Asemakaava 11672
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	5035 m ²
Rakennettu kerrosala	200 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A). Rakennusala, jolle tulee rakentaa naapuritontin 54084/3 rakennusten tyyliin soveltuva terassitalo (ter). Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus (rakennusalat sr-2a); Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja lisärakentaminen tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Ulkokuoren rakenteita ja materiaaleja ei saa muuttaa. Rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle (I). Maanalainen pysäköintilaitos (map-1).
Pääsuunnittelija	Neva Petteri arkkitehti Arkkitehtitoimisto Neva Oy

Rakennustoimenpide	<p>Vanhan lämpövoimalarakennuksen muuttaminen asunnoiksi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 22.6.2015 myöntämän poikkeamispäätöksen 54-473-15-S nojalla muutetaan vanha lämpövoimalapiippu asuinkäyttöön. Poikkeamispäätös on koskenut kyseisellä tontilla myös kerrostalon rakentamista ja pysäköintilaitoksen korjaamista sekä erillisen rivitalon rakentamista. Näille toimenpiteille on erilliset rakennusluvut 54-2521-15-A ja 54-2523-15-A. Pää- ja rakennussuunnittelija on kaikilla hankkeilla sama. Tontti on hallinnanjakosopimuksella jaettu neljään eri osaan: terassitalo, paikoitushalli, lämpöpiippu ja rivitalo. Hallinnanjakosopimus on lupapäätöksen 54-2521-15-A liitteenä.</p> <p>Poikkeamiset on myönnetty sallitun enimmäiskerrosalan ylityksestä, kerrosalan jakautumisesta eri rakennusalojen kesken, asuntojen keskipinta-alasta, autopaikkojen lukumäärästä sekä rivitalon osalta kerrosluvusta.</p> <p>Poikkeamispäätöksellä rakennusten asuinkerrosaloiksi on määritetty kerrostalon osalta 4449 m², piipun osalta 280 m² ja rivitalon osalta 400 m² kerrosalaa (yhteensä 5129 m²). Poikkeamispäätöksen kokonaiskerrosala 5389 m² sisältää lisäksi kerrostalon</p>
---------------------------	--

porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat (260 m²), mikä on ollut asemakaavan sallima lisärakennusoikeus. Varsinaista asemakaavan mukaista asuinkerrosalaa (5035 m²) on poikkeamispäätöksellä sallittu ylitettävän 94 m²:llä (1,8 %).

Asemakaavassa lämpövoimalapiipun rakennusosa on suojeltu määräyksellä sr-2a. Kohteen osalta on laadittu kuntotutkimus v. 2013. Yhteenvedon mukaisesti korjaaminen on mahdollista ja vähäisiltä osin betonirakennetta on todennäköisesti tarpeen uusia, mikä on huomioitava rakennesuunnittelussa. Kaupunginmuseon kanssa on 12.10.2015 pidetty katselmus kohteessa. Korjaustyötä tarkemmin ohjaava muistio on lupapäätöksen liitteenä.

Rakennukseen tulee neljä asuinhuoneistoa, joista kahdessa alemman kerroksen asunnossa on asuintilojen lisäksi kellaritiloja sekä terassipiha ja kahdessa ylemmän kerroksen asunnossa on asuintilojen lisäksi parvituloja sekä parveke. Asuintilojen keskipinta-ala on 88 m². Kaikissa asunnoissa on sauna.

Asunnot eivät ole esteettömiä.

Tontin kaikkia rakennuksia palveleva väestönsuoja 134 henkilölle on kerrostalon kellarissa.

Asuntoja varten on kaksi autopaikkaa tontin paikoituslaitoksessa ja kaksi pihalla. Irtaimiston säilytystilat ovat erillisessä varastotilassa. Polkupyöriä voi säilyttää asuntojen edustalla. Jätteiden syväkeräykseen on varattuna paikat sekä Ulappasaarentien että Satamasaarentien puolella. Koko tontin alustava pihasuunnitelma on esitetty lupapäätöksen 54-2521-15-A yhteydessä.

Korjausrakentamisen energiaselvitys on toimitettu. Koska kyseessä on suojelukohde, energiatodistus ei ole tarpeen.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 7.1.2015 antanut lausunnon poikkeamishakemuksen suunnitelmista. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon edellyttämällä tavalla.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta yhdessä hakemusten 54-2521-15-D ja 54-2523-15-A kanssa.

Naapurikiinteistön 54084/1 omistaja Asunto-Oy Säästöniemi on huomauttanut yhteisen rasitesopimuksen ehtona olevasta korvaavien autopaikkojen toteuttamisesta tontilla 54084/1 sekä kahdella LPA-tontilla. Sähköpostiviesti on lupapäätöksen liitteenä. Rakennusvalvontavirastoon on toimitettu alustava luonnossuunnitelma tontin 54084/1 uusista autopaikkajärjestelyistä ja kiinteistöjen yhteisestä palaverista tehty muistio, jossa on esitettynä autopaikkojen toteuttamisen menettelytapa. Muistio on lupapäätöksen 54-2521-15-A liitteenä. Asiasta on annettu erillinen määräys tässä lupapäätöksessä.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista suunnitelmaan muilta osin.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan kyseiselle naapurille.

Poikkeamiset perusteluineen

Koko tonttia ja kaikkia kolmea rakennuslupaa koskevat poikkeamiset:

Poikkeamispäätöksellä myönnetty asuinkerrosalan ylitys on ollut 94 m² (1,8 %). Tarkennettujen suunnitelmien mukaan ylitystä on 161 m², mikä on 67 m² enemmän. Ylityksestä 60 m² on syntynyt lämpöpiipun tarkistusmittauksesta ja piippuun sijoitettavien asuntojen tarkemman suunnittelun myötä kasvaneesta asuinkerrosalan laskennallisesta pinta-alasta (mm. kellarissa sijaitsevat alkovit ja wc:t). Lisäksi kerrostalon kerrosala on vähentynyt ja rivitalon vastaavasti kasvanut.

Poikkeaminen katsotaan vähäiseksi, koska suurin muutos on tapahtunut piipun massan sisällä ja koko tontin rakennusoikeuteen nähden ylitys on edelleen varsin vähäinen (3,2 %).

Tontilla on autopaikkoja yksi vähemmän (44 kpl) kuin poikkeamispäätös edellyttää (45 kpl). Poikkeaminen on vähäinen.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa:

5035 m² Asuinkerrosala (= rakennusaloittain 4200 + 280 + 275 + 280)

352 m² Lisäkerrosala (asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi asumista palvelevat varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, pesula ym. tilat vähintään 7 % asuinkerrosalasta). Näitä tiloja saa sijoittaa rakennuksen kellariin ja kaikkiin kerroksiin.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden ja hissikuilun 15 m² / kerros ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyisyyttä.

Rakennusala maanalaiselle pysäköintilaitokselle (map-1).

Poikkeamispäätöksellä:

5389 m² Kerrosala, joka sisältää tontin kolmen rakennuksen asuinkerrosalan lisäksi kerrostalon porrashuoneiden 15 m² ylittävän osuuden.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Porrash. 15 m ² ylit.	342			342
	Asuinkerrosala	4401	340		4741
	Asumista palvelevia tiloja	511	20		531
	Paikoituslaitos	1019			1019
	US yli 250 mm	144	14		158
Autopaikat	Vähintään	44			
	Rakennetut	32			

Yhteensä 36
Rakennetaan 4

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 224 m²
Tilavuus 1050 m³
Paloluokka P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 yleisesti sarake 6,
irtaimistovarastot sarake 5.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 4.

Autosuojat RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen purkamis- ja rakennustöiden aloittamista tätä tonttia 54084/4 rasittavat tontin 54084/1 autopaikkoja ja kulkuyhteyttä koskevat

rasitteet tulee olla poistettuina.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten purkamis- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan sekä suunnitelma rakennustyön aikaisesta sää- ja olosuhdesuojauksesta. Työmaasuunnitelmassa tulee lisäksi huomioida ympäröivän liikenteen - myös kevyen liikenteen - häiriötön sujuvuus.

Aloituskokoukseen tulee kutsua kaupunginmuseon edustaja. Suojeltujen rakennusosien detaljisuunnittelun ja korjaamisen osalta on noudatettava kaupunginmuseon kanssa pidetystä katselmuksesta laaditun muistion ohjeistusta. Rakenteiden mahdollinen osittainen uusiminen tulee tehdä asemakaavan määräyksen mukaisesti niin, että hahmo, materiaali ja muoto säilyvät ennallaan.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden käsittelyn osalta. Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäytännästä.

Rakentamisessa on noudatettava rakennuslautakunnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

Tarkennettu piha- ja hulevesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan naapurille:
Kiinteistö 54084/1
Asunto Oy Säästöniemi

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Muistio

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 27.11.2015,

jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.