
Tunnus	54-2738-18-A LP-091-2018-08579
Hakija	As Oy Helsingin Neitsytsaarentie 8
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0053-0008 Kallvikintie
Pinta-ala	2053 m ²
Kaava	12429
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	4250 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue. Alue on osa Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta. VI: Rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle.
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide	Kuusikerroksisen asuinkerrostalon ja erillisen jätesuojarakennuksen rakentaminen HEL 2018-011983 Keski-Vuosaaren pohjoisosaan, Kallvikintien varren uudelle asemakaava-alueelle muodostetulle tontille rakennetaan kolmeportainen, kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä pihan sisäänajon yhteyteen lisärakennusoikeuteen laskettava viherkattoinen jätesuojarakennus. Hanke on kolmen uuden tontin (tontit 6, 7, 8) muodostaman korttelikokonaisuuden kolmas kohde. Korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallinen tarkastelu on käyty läpi ennakkoneuvotteluohjauksessa. Aloitustontille 6 on 30.8.2018 myönnetty viranhaltijapäätöksellä rakennuslupa 54-1869-18-A, minkä mukaiset rakennustyöt on aloitettu. Tontin 7 rakennuslupa-asia on HEL 2018-011982 (54-2739-18-A). Uudisrakennustontit piha-alueineen liittyvät lisäksi saman korttelin kahden 'alkuperäistontin' (4 ja 5) kokonaisuuteen. Kaikilla viidellä tontilla on sama omistaja. Piha-alueiden yhteisestä käytöstä ja toiminnoista kulku- ja pelastusteineen ja mm. autopaikkajärjestelyineen sekä teknisten järjestelmien järjestelyjen osalta on esitetty selvitys ja yhtiöiden sitoumus rasitteista ja siihen liittyvä rasitepiirustus. Rakennuksen korkeusaseman määrittelyssä on huomioitu Kallvikinniementien tulevaisuuden muutostarpeet. Asiaa on käsitelty viranomaisneuvotteluissa. Uudisrakennukseen tulee 62 vuokra-asuntoa. Kaikki yhteistilat ja kaksi asuntoa sijaitsevat maantasokerroksessa.
---------------------------	--

Ilmanvaihtokonehuoneet ovat katolla. Polkupyöräpaikkoja on sekä sisätiloissa että pihalla, yhteensä 121 paikkaa. Tämän tontin käyttöön tulevat 28 autopaikkaa sijaitsevat tontilla 4 ja 8 paikkaa tontilla 5.

Betonirunkoisen rakennuksen julkisivuilla on osin maalattua betonia ja osin valkobetonia ja koillispäädyssä puhtaaksi muurattua tiiltä. Kallvikinniementien puoleiselle julkisivulle sijoittuvien lasitettujen parvekkeiden taustaseinät ovat puupaneeliverhotut ja mm. ylimpien parvekkeiden kaiderakenteissa on värillistä rakennuslevyä. Materiaalit ja vaaleat värisävyt noudattavat alueen ominaispiirteitä.

Rakennuksessa on asemakaavan mukainen rakennusmassan osiin jakava kulkuaukko Kallvikinniementieltä pihalle.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Tekniset riskiarviot (3 kpl; riskitasoluokka alin R1; ei vaikutusta pohjaveden tasoon)
- Vesi- ja viemäriiliitoslausunto ja -kartta
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta (sisältää toimenpideohjeet)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, työnaikaista koordinaattoria ei nimetty)
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatohokkuusluokka B)
- Väestönsuojailmoitus (97 hlöä; erillinen väestönsuojapiirustus on esitetty pääpiirustuksissa)
- Alustava piha- ja hulevesisuunnitelma (sisältää hulevesien imeytys- ja viivytysjärjestelyt)
- Rakennusoikeuslaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Ennakkoneuvottelumuistio
- Yhtiökokouksen pöytäkirjaote
- Valtakirja
- Naapurin kuuleminen
- Selvitys ja yhtiöiden sitoumus rasitteista
- Rakennetyypit

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Jätekatos sijoittuu sisäpihalle rakennusalan ulkopuolelle tontin 7 läheisyyteen, jolloin jäteauton ajo sisäpihalla saadaan minimoitua. Jätesuoja sijoittuu tonttien yhteisjärjestelyjen perusteella osittain myös tontin 4 puolelle.

Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusoikeus

4250 m² Asuinkerrosala

638 m² Lisärakennusoikeus: Asemakaavaan merkityn kerrosalan

lisäksi saa rakentaa enintään 15 % sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, teknisiä tiloja, huolto-, harraste-, sauna-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Asuinkerrosala		4211		4211
	Jätesuoja		36		36
	Lisäkerrosala		495		495
	MRL 115 §		253		253
Autopaikat	Vähintään	36			
	Rakennetut	36			
	Kiinteistön ulkopuoliset	36			
	Yhteensä	36			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	73	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5113 m ²
Tilavuus	16210 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P1 Asuirakennus
P3 Jätesuoja

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	13.11.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeaminen rakennusalan ylityksen osalta (jätesuoja) on vähäinen ja perusteltu.

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
- 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.

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

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

Aloituskokoukseen mennessä on oltava nimettynä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle

suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Pohjarakennesuunnitelmiin liitettävä tarkennettu hulevesisuunnitelma sekä tarkennettu pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen työvaiheita.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasitteisiin liittyvässä selvityksessä ja rasitepiirustuksessa esitettyjen viittä tonttia koskevien yhteisten järjestelyjen pysyvyys tämän tontin osalta varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-c §:t ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321