
| | |
|---------------------------|---|
| Tunnus | 33-1656-21-A LP-091-2020-11152 |
| Hakija | Helsingin asumisoikeus Oy / Haso Asetelmanpolku c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto |
| Rakennuspaikka | Kaarela, 091-033-0400-0001 Asetelmankatu 3 |
| Pinta-ala | 2865 m ² |
| Kaava | Asemakaava 12166 |
| Lainvoimaisuus | 2013 |
| Sallittu kerrosala | 3400 m ² |
| Alueen käyttö | A; Asuinrakennusten korttelialue |
| Pääsuunnittelija | Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy |

| | |
|---------------------------|--|
| Rakennustoimenpide | <p>Kahden asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintihallin (0513) rakentaminen</p> <p>HEL 2021-007277</p> <p>Kaupungin omistamalle vuokratontille rakennetaan yksi neljäkerroksinen ja kellarillinen (RAK 1) sekä yksi kolmekerroksinen (RAK 2) puurakenteinen asuinkerrostalo. Lisäksi rakennetaan maanalainen pysäköintihalli (RAK 3).</p> <p>RAK 1 ja RAK 2 asuntojen yhteislukumäärä on 47 kpl ja keskipinta-ala on 60,8 m². 1-2h+kt asuntoja on 22 kpl, 3-4h+kt asuntoja on 25 kpl. Asunnot avautuvat pääosin etelään ja länteen. Asunnot ovat asumisoikeusasuntoja.</p> <p>91 henkilölle mitoitettu väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksen länsipäädyssä; Normaaliajan käyttö irtaimistovarastona.</p> <p>Asunnoista on yksi uloskäytävä ja varatie (parveke). Parvekkeilta pelastautuminen poistumislukkujen kautta tai pelastuslaitoksen vetotikkailla Asetelmanpolun puoleisella matalammalla osalla.</p> <p>Pääasialliset julkisivumateriaalit: Sokkelissa luonnonkivi, yläpuolisissa kerroksissa julkisivuissa maalattu puupaneeli. Rakennuksissa on vaihtelevan muotoinen polveileva harjakatto, katemateriaalina kumibitumikermi.</p> <p>Pysäköintiratkaisu Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä: 31 kpl. Autopaikkoja rakennetaan 31 ap (joista 2 le-ap) pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen rakennetaan sähköautojen latauspisteitä voimassa olevien lakien ja määräysten sekä tilaajan ohjeen mukaan. Ajoneuvojen tonttiliittymä autohalliin on Asetelmankadun päädyn alueelta.</p> |
|---------------------------|--|

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä: 106 pp.
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 114 pp, joista 62 pp varastoissa ja 52 pp pihalla.

Jokaisella asunnolla on parveke tai maantasoterassi.
Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan korttelin tonttien 33400/1 ja 33400/2 yhteisinä.
Tonteilla muodostuvia hulevesiä viivytetään korttelin piha-alueen painanteissa tai viivytyssäiliöissä asemakaavan määräämällä tavalla.
Huleveden hallinta toteutetaan tonttien 1 ja 2 yhteisjärjestelyinä.

Piha-alueet, sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot, yhteistilat ja autopaikat rakennetaan esteettöminä.

Pihakannen ja ympäröivän maaston väliset tasoerot ratkaistaan portailla ja maastoa luiskaamalla. Sisäänkäyntien tasoerot portailla ja luiskilla.

Tontille toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä rakennuksen katolle sijoitettavin aurinkopaneelein.

Hakemuksen liitteeksi toimitetut erityisselvitykset ja -suunnitelmat:
Alustava yhteisjärjestely- tai rasitesopimus
Kosteudenhallintaselvitys
Kantavien rakenteiden suunnittelun perusteet
Palotekninen riskiarvio (R1)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
Piha- ja istutussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma
Energiaselvitykset (A, 2018)
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Ääneneristävyys selvitys

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Rakennus 2 ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan sisäpihan puoleisella itäsivulla (5 m²; 0,9 % rakennusala) sekä puiston puoleisella länsisivulla (10 m²; 1,7 % rakennusala).
Perustelu: Ylitys mahdollistaa paremman mitoituksen isoille perheasunnoille.

2. Pysäköintihalli ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan tontin länsireunalla (25 m²; 2,6 % rakennusala).
Perustelu: Ylitys mahdollistaa asemakaavan mukaisen pysäköinnin toteuttamisen.

3. Rakennus 2:n parvekkeet ylittävät kolmelta sivultaan sekä rakennus 1:n parvekkeet länsisivultaan tontin sisäisen rakennusrajan 1,9 - 2,5 m. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7§:n mukaan rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli parvekkeiden yms. osalta 1,2 metrillä.

Perustelu: Ylitys mahdollistaa laadullisesti korkeatasoisten ja suurten parvekkeiden toteuttamisen asuntoihin.

4. Asemakaavan mukaan tulee Kuninkaantammenkierron ja Kuninkaantammenrinteen puoleiset parvekkeet lasittaa. Suunnitelmassa Kuninkaantammenkierron puolelle sijoittuu kolme puurakenteisista julkisivuista ripustettua parvekettä, jotka eivät ole lasitettuja.

Perustelu: Parvekkeet ovat kyseisten huoneistojen ns. kakkosparvekkeita, ja asuntojen varsinaiset ulko-oleskelutilat avautuvat sisäpihan puolelle. Suunnitelma perustuu sr-laatukilpailun ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun.

5. Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta 848/ 2017: Palomuurin rakentamatta jättäminen tonteilla 33400/1 ja 33400/2 olevien rakennusten välillä; rakennukset kuuluvat samaan paloluokkaan ja samaan palokuormaryhmään. Ne voidaan käsitellä yhtenä rakennuksena ja asuntojen välillä on normaali EI60-palostasointi. Asiasta muodostetaan rasite.

Palomuurin rakentamatta jättäminen on kirjattu pelastuslaitoksen hyväksymään paloturvallisuussuunnitelmaan. Poikkeamisia on puollettu alueryhmäkäsittelyssä. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 3400

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja, teknisiä tiloja.
2. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli lisää viihtyisyyttä; enintään 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
3. ensimmäiseen kerrokseen liike- ja työtiloja tai julkisia palvelutiloja; enintään 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
4. luhtikäytäviä, viherhuoneita, lasikuisteja.
5. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja, väestönsuojia, maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|-----------------------------|----------|------|-------|----------|
| asuinkerrosalaa | | 3396 | | 3396 |
| kerrosalan ylitys /MRL 115§ | | 258 | | 258 |
| lisäkerrosalaa 1 | | 213 | | 213 |
| lisäkerrosalaa 2 | | 157 | | 157 |
| lisäkerrosalaa 4 | | 130 | | 130 |

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|------------|--------------------------|------|
| | lisäkerrosalaa 5 | | | 1011 | 1011 |
| Autopaikat | Vähintään | | 31 | | |
| | Yhteensä | | 31 | | |
| | Rakennetaan | | 31 | | |
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m ² | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella | |
| | S1 | 78 | 1 | Ei | |
| Hankkeen laajuus | | | | | |
| Kokonaisala | 5881 m ² | | | | |
| Tilavuus | 15258 m ³ | | | | |
| Paloluokka | P2 | | | | |
| Rakenteiden paloluokkavaatimukset | | | | | |
| | 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta | | | | |
| Lausunnot | | | | | |
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto | | | | |
| Lausunto pvm | 27.04.2021 | | | | |
| Lausunnon tulos | lausunto | | | | |
| Esittelijän perustelut | Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. | | | | |
| | Poikkeamiset asemakaavasta / rakentamisen säädöksistä 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- pohjaveden hallintasuunnitelma

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

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.

Rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitetut ilmanpitävyyden mittauspöytäkirjat on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Ennen rakennusten käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien nojalla tontin ulkopuolelle rakennettavien, tontin 33400/1 käytön kannalta tarpeellisten kulkureittien ja -alueiden sekä huleveden hallinnan ja rakenteellisen paloturvallisuuden edellyttämien ratkaisujen oltava käytettävissä. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista, on ennen rakennusten käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

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

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Atte Kiianen
arkkitehti