
Tunnus	26-0485-19-A LP-091-2018-02466
Hakija	Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Koskela, 091-026-0962-0003 Kunnalliskodintie 9
Pinta-ala	3261 m ²
Kaava	12389
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	7500 m ²
Rakennettu kerrosala	314 m ²
Alueen käyttö	AK (Asuinkerrostalojen korttelialue.)
Pääsuunnittelija	Kentala Janne arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden asuinkerrostalon rakentaminen ja kahden huoltorakennuksen purkaminen.</p> <p>Rakennuslupahakemus tontti 26962/3, kaksi 7-kerroksista asuinrakennusta, As Oy Helsingin Koskelanpiha c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto.</p> <p>HEL 2019-003927</p> <p>Hankkeessa poiketaan asemakaavan määrittämästä enimmäiskerrosluvusta (VI > VII). Tämä rakennuslupa myönnetään rakennusvalvontapäällikön myöntämän poikkeamispäätöksen nojalla ehdollisena, kunnes poikkeamispäätös 26-0408-19-S on saanut lainvoiman.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle rakennetaan kaksi seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa (rakennukset 1 ja 2). Asunnot ovat Hitas-sääntelyn alaisia.</p> <p>Rakennuksessa 1 on yksi porrashuone ja rakennuksessa 2 kaksi porrashuonetta. Kaikista porrashuoneista pääsee esteettömästi pysäköintikansille.</p> <p>Rakennuksissa on asuntoja yhteensä 96 kpl ja niiden keskipinta-ala on 64,9 m². Perheasuntoja on 65% kokonaishuoneistoalasta ja näiden keskipinta-ala on 89,5 m². Osa ylimmän kerroksen asunnoista on suunniteltu kaksikerroksisina ja asuinhuoneita on sijoitettu ullakon tasolle.</p> <p>Julkisivut</p>
---------------------------	---

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua ja rapattua tiiltä, osin puhtaaksi muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Parvekeseiniä koristaa polttomaalattu alumiinisäleikkö, jonka takana ovat lasitetut parvekkeet ovat. Rakennusmassat on jaettu valkoisiksi ja harmaiksi taloiksi, joita yhdistää systemaattinen ikkuna-aukotus ja sitä rikkova puhtaaksimuurattujen ikkunakehysten pikselöinti.

Tontin käyttö ja ulkotilat

Korttelin rakennushankkeilla on yhteinen korttelipiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Piha toimii myös pelastustienä ja on esteetön. Kasvillisuuspeitteisten imeytyspintojen määrä pihalla on maksimoitu ja asemakaavan mukaisesti muut hulevedet johdetaan kaupungin sadevesiviemäriverkostoon ja puistoalueelle.

Autopaikat / polkupyöräpaikat

Asemakaavassa määrätyt 56 autopaikkaa sijoitetaan rasitesopimuksella korttelin yhteiseen pysäköintihalliin. Näistä kaksi ovat suunniteltu liikuntaesteisille. Kaavan mukaan pyöräpaikkoja on oltava 223, niistä 222 toteutetaan sisään rakennukseen ja tämän lisäksi pihalle varataan paikkoja 15 pyörälle. Paikat toteutetaan asemakaavan mukaisesti.

Yhteistilat

Rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu kaikkia asuntoja palveleva kerhuhuone, talosauna ja -pesula sekä lastenvaunu-, irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot, tekniset tilat ja kaksi S1-luokan väestönsuojatilaa (yht. 144m² ja 178 henkilölle).

Esteettömyys

Rakennus piha-alueineen on suunniteltu esteettömäksi. Kaikista porrashuoneista pääsee esteettömästi pysäköintikansille ja pihalle.

Erityisselvitykset

- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ulkovaipan ääneneristysuunnitelma
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma (leimattu) liitteineen
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Kerrosalalaskelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Purku, asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- ☐ Poikkeamispäätös 26-0408-19-S
- Sijoituslupa
- Rasitesopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto 3.12.2018
- Hitastyöryhmän lausunto 22.3.2019

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Pohjakerros ei täytä kellarin maanalaisuuden määritelmää, joten sitä kaavallisesti on laskettava kerrokseksi. Asemakaavan määrittämästä kerrosten enimmäislukumäärästä poiketaan rakennusvalvontapäällikön poikkeamispäätöksen 26-0408-19-S nojalla.

Lisäksi rakennusluvan yhteydessä esitetään myönnettäväksi seuraavat vähäiset poikkeamiset:

1) Asemakaavan mukaan muuntamon tilat tulee sijoittaa kortteleissa rakennuksiin, maanalaiseen tai asemakaava pka-merkittyyn kannenlaiseen tilaan.

Helen ei sijoita muuntamoita enää kellaritiloihin eikä halua sijoittaa niitä suoraan asuntojen alle ensimmäiseen kerrokseen. Suunnitelmissa puistomuuntamo on sijoitettu tontin 3 piha-alueelle (pka-merkitty alue). Kaavoittaja hyväksyy ratkaisun.

2) Rakennusten mitat poikkeavat vähäisessä määrin rakennusalueen rajoista.

Perustelut poikkeamiselle on, että se mahdollistaa rakennusten rungon yhteensovituksen maanalaisen autohallin mittajärjestelmän kanssa, optimoi porrasmalleja sekä mahdollistaa 8 metrin etäisyyden toisiaan vasten avautuville rakennuksille.

3) Kaava määrää, että puiston ja pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolelle tulee rakentaa mahdolliset parvekkeet sisäänvedettyinä.

Pihan parvekkeet eivät ole ulokeparvekkeita ja hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaikki parvekkeet ovat suunniteltu yhtenäisinä sairaala-alueen vanhoja suuria parvekkeita mukaillen.

4) Kerrosalan ylitystä on 94 kem2 (1,3%). Poikkeama johtuu rakennusteknisten ratkaisujen vaihtelusta ja toleransseista sekä poikkeamispäätöksen seurauksena pohjakerroksessa kerrosalaan laskettavista neliöistä.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle. Naapureilla ei ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

7500 k-m2.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.		473		473
Lisäkerrosalaa (yht)		1509		1509
Talousrakennus kerrosalaa			314	-314
Asuinkerrosalaa		7594		7594

Autopaikat

Vähintään	56
Yhteensä	56
Rakennetaan	56

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	144	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9576 m ²
Tilavuus	30597 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 18.02.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennus- ja kerrosalaa sekä julkisivuja ja parvekkeita ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.

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
- värimallikatselmus
- loppukatselmus

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Asuntojen sisäisiin käytäviin käytetty pinta-ala tulee tarkistaa hankkeen hankinta-arvon hyväksyttämiseen mennessä.

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. Erityisesti säilytettävä puusto on suojattava riittävästi.

Hankkeelle määrätään rajattu erityismenettely kantavien rakenteiden suunnittelun osalta: hankkeeseen ryhtyvän ehdottama ulkopuolisen asiantuntijatarkastus suunnitelmille tulee tehdä.

Kosteudenhallinnan toimintavaksi rakennushankkeeseen ryhtyvä on valinnut Kuivaketju10 -toimintamallin, jonka noudattaminen on suunnittelijoille ja urakoitsijoille pakollinen vaatimus.

Purettavissa rakennuksissa on havaittu haitta-aineita (PAH-yhdisteitä, asbestia). Purkutyöt tulee suorittaa haitta-ainekartoituksen ohjeiden mukaisesti.

Piha- ja hulevesisuunnitelmat on esitettävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen rakentamisen aloittamista.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaan ennen julkisivujen lopullisten värisävyjen valintaa, rakennusvalvonnan arkkitehti on pyydettävä työmaalle värimallikatselmukseen.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on korttelin 20829 yhteispihan ja paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava yhteisjärjestelyin tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

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

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 §,
135 §, 150 c - d §, 158 § ja 175 §.

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