
Tunnus	47-2526-17-A LP-091-2017-04939
Hakija	Basso Building Systems Oy perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0350-0001 Paukkulantie 2
Pinta-ala	8167 m ²
Kaava	11860
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	5400 + 100 m ² Kaavatontti 47350/(1) muodostuu 47K, 1:13 ja 5:157.
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Matomäki Mari Johanna arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon, rivitalon ja autosuojan rakentaminen

HEL 2017-010847

Rakennettavat rakennukset ovat sivukäytävällinen 4-kerroksinen kerrostalo ja siihen liitetty kaksikerroksinen rivitalo-osa (rak 2), erillinen kaksikerroksinen rivitalo (rak 1) sekä parkkihalli (rak 3).

Rakennukset ovat pääosin harkkorakenteisia, julkisivultaan rappaus- tai vaakapuupaneelipintaisia. Parvekkeet ja kerrostalon 11 maantasoasunnon terassia lasitetaan liukulasein.

Asuntotyypit vaihtelevat perheasunnoista yksiöihin. Asuntoja kerrostalossa on 91 kpl ja rivitaloissa 15 kpl, joista 11 on rivitalorakennuksessa 1 ja neljä on kerrostalon 2 päätyosassa. Kaikki rivitaloasunnot ovat Hitas-asuntoja. Kerrostalossa on 25 Hitas-asuntoa ja muut ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Rakennukset ovat esteettömät.

Kerrostalon maantasokerrokseen on asuntojen lisäksi sijoitettu väestönsuoja, monikäyttötila, teknisiä tiloja sekä aputiloja. Irtaimistovarastoja on myös sijoitettu kerrostalon 2.- ja 3.-kerrokseen. Kerrostalon ylimmässä kerroksessa sijaitsee saunaosasto ja kerhotila. Erillisessä rivitalossa on asuntokohtaiset varastot sekä sen kyljessä on yhteiskäytössä oleva ulkoiluvälinevarasto.

Pääosin kaikki autopaikat on sijoitettu paikoituslaitokseen, lisäksi rivitalon edessä on viisi kattamatonta autopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on 169 kpl - kaikki sisätiloissa.

Toimitetut tekniset selvitykset:

- Pohjatutkimustiedot ja rakenteelliset selvitykset (riskitasoluokka R1)
- Liitoskohtalausunto
- Energiaselvitykset ja -todistukset (energiatehokkuusluokat: Rak 1 = B ja Rak 2 = C)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)
- Alustava pihasuunnitelma (hulevedet osin imeytetään ja osin viivytetään; ylivuotovedet johdetaan hulevesiverkkoon)

Toimitetut muut erillisselvitykset ja liiteasiakirjat:

- Hakemus
- Valtakirja
- Todistus hallintaoikeudesta
- Ennakkoneuvottelumuistio (alueryhmä)
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset
- Ilmoitus tontin lohkomisesta
- Hitas-lausunto
- Naapurin kuuleminen
- Hankeselostus

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asuinrakennusoikeuden ylitys on 0.04 % (3 m²).
Rakennusalan rajat ylittyvät.
Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Rakennusoikeus

5400 m² Asuinkerrosala (enintään)
100 m² Monikäyttötila (vähintään)

Lisärakennusoikeudet:

- enintään 50 m² / asunto: Kivikontien varrelle sijaittaviin asuntoihin liitettävät työtilat
- enintään 810 m² (15 % asuinkerrosalasta): asumiseen liittyvät yhteis- ja aputilat, josta
- vähintään 54 m² (1 % asuinkerrosalasta): harraste-, kokoontumis- tai vastaava yhteistila

- enintään 10 m² / asunto: viherhuoneet, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät
- porrashuoneiden 20 m² ylittävät osuudet tietyin edellytyksin
- erillinen rakennusala (a, p-2), jolle saa rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja asuinkerrosalan lisäksi

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	porrashuone 20 m ² :n ylitys		734	n	734
	Lasitettu terassi		110		110
	Asumista palvelevaa aputilaa		616		616
	Asuinkerrosala		5403		5403
	Monikäyttö- ja kerhot.		115		115
	Ulkoseinän 250 mm ylit.		191		191
	Pysäköintilaitos		695		695
Autopaikat	Vähintään	46			
	Yhteensä	46			
	Rakennetaan	46			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	119	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7938 m ²
Tilavuus	29628 m ³
Paloluokka	P1 / P2 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Rak 1: P3
Rak 2: P1
Rak 3: P2

RakMK E1 ja E4

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	14.09.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	18.08.2017
Lausunnon tulos	puollettu
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.</p> <p>Poikkeamiset asemakaavasta rakennusoikeuden ylityksen (3 m², 0,04 %) ja rakennusalan rajojen ylityksen osalta ovat vähäiset rakennuspaikka ja hankekokonaisuus huomioon ottaen. Muita poikkeamia muista rakentamisen säännöksistä, määräyksistä tai kielloista ei ole.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p>

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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

Ennen aloituskokousta on hankkeeseen nimettävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

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

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

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