
Tunnus	45-2380-21-A LP-091-2021-04864
Hakija	Puotilan Ostoskeskus Oy
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0205-0012 Klaavuntie 13
Pinta-ala	765 m ²
Kaava	Asemakaava 12595
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	2770 m ²
Alueen käyttö	AL: Asuin- ja liikerakennusten korttelialue; VIII, VI, I: Rakennusalat 8- ja 6-kerroksiselle rakennusosalle sekä pihakannen alaiselle yksikerroksiselle rakennusosalle; pka: Pihakansi likimääräisellä tasolla +12.2 tietyin edellytyksin; u1, u2, u3: Ulokkeena oleva rakennuksen osa tietyin edellytyksin; p: Pysäköintipaikkojen alue, joka on katettava viherkatolla; LPA: Autopaikkojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Sivula Karla Johanna arkkitehti Arkkitehdit Sivula & Sivula Oy

Rakennustoimenpide	6-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta HEL 2021-009767 Purettavan Puotilan ostokeskuksen paikalle rakennetaan kahden uuden tontin hankekokonaisuus. Erillinen purkamislupa 45-2350-21-P on myönnetty 14.9.2021. Tälle tontille 12 rakennetaan 6-kerroksinen asuinrakennus, jossa on 45 vuokra-asuntoa (32,5 - 69,5 m ² ; keskikoko 49 m ²). Maantasossa on yhteistilojen lisäksi tontin 13 liiketiloja palveleva lastaustila. Julkisivut ovat pääosin tiiliverhouksen päälle valkoiseksi rapatut, parveketaustat puunväristä lasuuribetonia ja maantasokerroksen katujulkisivut pääosin luonnonkivipintaiset. Parvekkeet lasitetaan. Hankkeen pysäköintipaikat sijaitsevat osittain viereisen LPA-tontin 15 pysäköintilaitoksessa (10 kpl), osittain viereisen tontin viherkatteisessa autokatoksessa (10 kpl). LE-paikkoja on 1 kpl. Tälle tontille 12 kuuluvat polkupyöräpaikat (yht. 80 kpl) sijaitsevat yhteiskäyttöisissä ulkoiluvälinevarastoissa tonteilla 12 ja 13. Kaupunkikuvatyöryhmä on 15.2.2021 antanut ennakkolausunnon 45-0084-21-E kahden tontin hankekokonaisuudesta. Huomautukset eivät ole kohdistuneet tähän kohteeseen.
Lisäselvitys	Riittävät tekniset selvitykset ohjeistuksineen ja muut selvitykset ja liitteet on toimitettu Lupapisteeseen. Riskitasoluokka on kaikilta osin alin R1. Energiatohokkuusluokka on asuntojen osalta A. Kahden

tontin alustava hulevesisuunnitelma ja alustava piha- ja istutussuunnitelma on toimitettu. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat (11):

- Alueryhmämuistiot (2)
- Ennakkoneuvottelumistio (2)
- Ennakkolausunto 45-0084-21-E
- Valtakirja
- Hankeselostus
- Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
- Yhteisjärjestelysopimus (luonnos)
- Naapurin kuuleminen (2)

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Lasitettujen parvekkeiden taustaseinät ovat sormipaneeliprofiloitua, lasuurimaalattua betonipintaa (lämpimän vaalean puun sävy) asemakaavan edellyttämän julkisivun rappauskäsittelyn sijaan.
- Hakijan perustelu: Asemakaavan edellyttämien ripustettujen parvekkeiden teknisen toteutuksen helpottaminen.

Poikkeaminen on käyty läpi mm. viranomaisneuvotteluissa ja kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyn yhteydessä. Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusoikeus

9200 + 1450 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään) koko AL-korttelissa, joka on tonttijaolla 13587 jaettu seuraavasti:

2770 m² Tämän tontin 12 rakennusoikeus (asuinkerrosala)
6430 + 1450 m² Tontin 13 rakennusoikeus

Lisärakennusoikeudet:

- Asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat sekä tekniset tilat ja huoltopihat (= Asumista palveleva tila)
- Sauna ja parveke/terassi (= Sauna- ja yhteistilaa)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Asumista palveleva tila		478		478
Asuinkerrosala		2770		2770
MRL 115 §		315		315

Autopaikat

Vähintään	20
Rakennetut	10
Kiinteistön ulkopuoliset	10

	Yhteensä	20		
	Rakennetaan	10		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	111	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3693 m ²
Tilavuus	12051 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.07.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeaminen asemakaavasta 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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 kuin purkamislupa 45-2350-21-P on saanut lainvoiman.

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

Maarakennustöiden yhteydessä on huomioitava erillisselvityksessä todettujen pilaantuneiden maiden asianmukaisesta käsittelystä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Suunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön kevyen liikenteen häiriöttömään sujuvuuteen.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontin 15 autohallin ja LPA-tontin 9 tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut

autopaikat sekä tämän tontin kansipiha oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee kaikkien yhteisjärjestelysopimuksen (tontit 9, 12, 13 ja 15) mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että 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 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b § 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