

24.06.2020

1

Tunnus	28-1643-20-A LP-091-2020-01171
Hakija	Asunto Oy Ogelin Verso I, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso II, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso III, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy LähiTapiola Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy Asunto Oy Ogelin Verso V, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso VI, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy Asunto Oy Ogelin Verso IV, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0044-0001 Jokiniementie 42
Pinta-ala	7982 m ²
Kaava	12440
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	10150 m ²
Rakennettu kerrosala	3444 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Kareoja Pentti arkkitehti Ark-house Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.
Pihakannenalaisen pysäköintihallin (0513) rakentaminen.

Rakennuslupahakemus, tontti 2844/1, kaksi 6-kerroksista asuinkerrostaloa ja maanalaisen pysäköintihallin osa, Hakijat: LähiTapiola Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy Helsinki, Asunto Oy Ogelin Verso I-VI, c/o Oulun Rakennusteho Oy.

HEL 2020-007507

Hanke

Tällä luvalla rakennetaan kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa (RAK 3, RAK 4 ja RAK 5) sekä puolisko kannenalaisesta pysäköintihallista radanvarteen Oulunkylässä.

Suunnitelma perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jossa viiden kuusikerroksisen rakennuksen (RAK 1-5) rivi toimii melusuojana korttelin sisäpihalle ja samalle tontille rakennettavalle kahdelle kaksikerroksiselle kerrostalolle.

Rakentaminen on vaiheistettu. Ensimmäisessä vaiheessa myönnettiin lupaa kahdelle kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle (RAK 1 ja RAK2) ja osalle koko korttelia palvelevalle maanalaiselle pysäköintihallille. (Lupatunnus 28-1288-19-A). Kannenalainen pysäköintihalli on toteutettu liikuntasamaan asti RAK 1 ja RAK 2 rakentamisen yhteydessä.

Pohjaratkaisut

Rakennukset ovat yksiportaisia. Peruskerroksen porrashuone johtaa kuuteen asuntoon. Porrashuoneista pääsee hissin kautta esteettömästi pysäköintihalliin ja radan varrelle tulevan kevyen liikenteen väylälle. Rakennusten välillä on kellaritasolla sisäyhteys.

Rakennuksissa on yhteensä 101 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 42,1 m². Asunnot jossa on vähintään 3h+k, muodostavat asemakaavan mukaisesti yli 50 % kokonaishuoneistoalasta (60%). Kaikki asunnot on varustettu pihalle päin avautuvilla parvekkeilla tai terasseilla. 3h+k asunnoilla on huoneistokohtaiset saunat.

Yhteistilat

Rakennuksia palveleva monitoimitila, kuivaushuoneet ja ulkoiluvälinevarastot ovat sijoitettu autohallin tasolle, lastenvaunuvarastot pihatasolle. Korttelipesula ja yhteissauna on sijoitettu rakennukseen RAK 4.

Kaikkien viiden rakennusten yhteiset väestönsuojatilat (0,02% = 203 m²) sijoitetaan rakennuksiin RAK 3 ja RAK 5.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat vaihtelevilla punatiililyypeillä paikalla muurattua tiiltä. Junaradan puoleisten julkisivujen sisäänvedettyjen porrashuoneiden seinäosuudet rapataan valkoisiksi taustoiksi kaavan määräämille taideteoksille.

Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksilla on yhteinen autohallin päälle rakennettu korttelipiha istutettuine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle

pääsee esteettömästi Jokiniementieltä lämmitetyn ajoluiskan kautta. Jätteiden syväkeräysastiat on sijoitettu kadun tasolle ajoluiskan viereen.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät rakennusten autopaikat (68 ap) on sijoitettu pihakannen alapuolella olevaan pysäköintihalliin. Autopaikkoja on yhteensä 78 ja niistä kaksi (2) on suunniteltu liikkumisesteisille ja kymmenen (10) ovat varustettu sähköautojen latauslaitteilla.

Kaava edellyttää 294 pyöräpaikkaa, hankkeessa paikkoja on yhteensä 372 kpl. Näistä 318 kpl sijoittuu pyörätielle avautuviin ulkovälinevarastoihin ja 54 kpl pihalle RAK1 parvekkeiden alapuolella olevaan tilaan.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Hulevesiselvitys asemapiirustuksessa
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Tärinäselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Kerrosalakaavio ja pinta-alataulukko
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Esittelymateriaali
- Naapurin kuuleminen
- Väyläviraston lausunto

- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 28-1090-18-E

Kuuleminen

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

Väylävirasto muistuttaa lausunnossaan, että rautatien läheisyydessä tehtävistä rakentamistoimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa tai turvallisuusriskiä matkustajille ja rautatieliikenteelle taikka vaurioita rautatiealueen rakenteille ja laitteille.

Poikkeamiset perusteluineen

Ei poikkeamia.

Rakennusoikeus

8800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntoon liittyvän viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pihakannen alaisen autohallin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sille ah-merkinnällä osoitetulle alueelle.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Yhteistilat	690	870		1560
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.	365	275		640
Autohallit	1391	635		2026
Asuinkerrosalaa	3444	5348		8792

Autopaikat

Vähintään	16
Rakennetut	52
Yhteensä	78
Rakennetaan	26

24.06.2020

5

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	203	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7707 m ²
Tilavuus	24537 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Rakennusten väliseen palo-osastointiin on kiinnitettävä erityishuomiota.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.04.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat

- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallikatselmus
- valaistuskatselmus
- loppukatselmus

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

Muut lupaehdot:

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

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.

Rautatien läheisyydessä tehtävistä rakentamistoimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa tai turvallisuusriskiä matkustajille ja rautatieliikenteelle taikka vaurioita rautatiealueen rakenteille ja laitteille. Väyläviraston antaman lausunnon mukaiset asiat on huomioitava rakentamisessa.

Piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennusten terävässä kärjessä olevat "parvekelyhtyjien" detaljisuunnitelmat on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakentamista ja pääsuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan arkkitehtia mallikatselmukseen "parvekelyhtyjien" toteuttamisen yhteydessä.

Asemakaavan määräämä julkisivujen taideteoksen suunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan arkkitehdille ja tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa. Taideteoksen valon voimakkuus tulee olla säädettävissä, eikä valo saa aiheuttaa häikäisyä tai häiriötä raideliikenteelle. Valaistussuunnitelma on hyväksyttävä Väylävirastolla. Pääsuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan arkkitehtia valaistusteoksen katselmukseen sen toteuttamisen yhteydessä

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

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

Autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, yhteistilojen ja -pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 141 §.

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