
Tunnus	32-2217-19-A LP-091-2019-03731
Hakija	Asunto Oy Vuorikumpu c/o YIT Suomi Oy
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0011-0009 Vuorikummuntie 6
Pinta-ala	1964 m ²
Kaava	12506
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	3050 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) Asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50% toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta.
Pääsuunnittelija	Tuomainen Juha-Pekka arkkitehti Arkkitehtitoimisto Ark`idea

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen Konalantien varrella sijaitsevalle tontille rakennetaan kaksiportainen, 6-kerroksinen asuinkerrostalo. HEL 2019-009289 Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 53 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 46,5 m ² . Perheasuntoja on 49 % huoneistoalasta. Rakennus sijaitsee rinteessä siten, että osittain maan alla olevaan 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 81 henkilölle. Rakennuksen eteläpäädyn pihatasossa sijaitsevaan kellariin on suunniteltu polkupyörävarasto. Talosauna ja -pesula sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksessa. Talosaunaan liittyvä lasitettu parveke avautuu etelään. Julkisivut Uudisrakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Vaalean julkisivumuurauksen sävy on lämpimän harmaa, tehosteena käytetään keltaisia tasoitepintoja. Harjakaton katteena on tumman harmaa konesaumattu pelti. Piha- ja pysäköintijärjestelyt Korttelin 32011 asuinkerrostalotonttien autopaikoituksesta, yhteisistä toiminnoista ja alueiden käytöstä on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus. Autopaikkoja on yhteensä 31 kpl, joista 2 on omalla tontilla sijaitsevia LE-paikkoja. Kaksi autopaikkaa on tontilla 8, 16 autopaikkaa tontilla 6 ja loput 11 autopaikkaa Vuorikummuntien päähän muodostetulla uudella LPA-tontilla 32011/12. Kaikki 102 pyöräpaikkaa on suunniteltu pihan puolen maantasossa sijaitsevaan varastoon.
---------------------------	---

Korttelin yhteiset jätepiestet sijoitetaan Vuorikummuntien varteen naapuritontteille 10 ja 11. Tontille 9 suunniteltu leikki- ja oleskelupiha palvelee myös korttelin muita tontteja.

Piha- ja hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään istutuksien, vettäläpäisevien pinnoitteiden ja hulevesisäiliön avulla. Hankkeesta on toimitettu viherkertoimen tavoitelukulaskelma (1,05/0,90).

Erityisselvitykset:
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
Palotekninen suunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
Alustava pihasuunnitelma
Alustava hulevesisuunnitelma
Viherkerroinlaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Alustava yhteisjärjestelysopimus
Rakennusoikeuslaskelma
Naapurin kuuleminen

Lausunnot
Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 14.1.2019. Työryhmässä esille tuotuja kommentteja on otettu huomioon suurentamalla asuntojen ikkunapinta-alaa ja raikastamalla julkisivumuurauksen sävyä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asemakaavan mukaan rakennusten lyhyille sivuille ei saa sijoittaa parvekkeita. Rakennuksen eteläpäätyyn on suunniteltu yhteisen saunaosaston vilvoitteluparveke. Perusteluna poikkeamiseen on se, että parveke sijoittuu lähelle maantasoa rinteeseen eikä ole julkisivussa häiritsevää. Etelään ja länteen avautuva ilmansuunta on saunan vilvoitteluun paras mahdollinen.

2. Rakennuksen etelänurkka ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolelta n. 200 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennus on haluttu sijoittaa tontille 8 samaan aikaan toteutettavavan uudisrakennuksen kanssa saman suuntaiseksi.

3. Rakennuksen itäisivulle 1. kerrokseen johtava, pelastuslaitoksen sammutusreittiä varten suunniteltu porras ylittää rakennusalueen rajan 1200 mm.

4. Perheasuntojen määrän huoneistopinta-alasta tulee kaavan mukaan olla 50%. Suunnitelmassa perheasuntoja on 49%. Perusteluna hakija esittää, että rakennuksen pohjoispäädyn muissa asuinkerroksissa sijaitsevan kolmion tilalle on katutasoon eli 2. kerrokseen suunniteltu kaksio. Rakennus sijaitsee rinteessä ja näin on saavutettu myös tämän asunnon osalta kaavan edellyttämä asuinhuoneiden 600 mm tasoero katukorkoon nähden.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Rakennusoikeus 3050 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3050		3050
lisäkerrosalaa		241		241
MRL 115 §		445		445

Autopaikat	Vähintään	31
	Rakennetut	31
	Kiinteistön ulkopuoliset	29
	Yhteensä	31

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	67	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3736 m ²
Tilavuus	11773 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	14.01.2019
Lausunnon tulos	ehdollinen

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	13.08.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ei ole ollut 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
- 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.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai

taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastuslaitoksen nostolavayksiköiden pysähtymispaikkojen toimivuus.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee lupahakemuksen liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisten, mm. pysäköintipaikkoja ja jätehuoltoa koskevien yhteisjärjestelyjen olla käytettävissä. Yhteisjärjestelyistä tulee olla perustettuina rasitteet ja/tai kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirjo Pekkarinen-Kanerva arkkitehti puh. 310 26421