

07.11.2019

1

Aiempi käsittely: 24.10.2019 § 204 Tulos:Esittelijä poistanut
asian esityslistalta.

Tunnus 26-2531-19-A
LP-091-2018-09928

Hakija Asunto Oy Helsingin Metsävuokko
Asunto Oy Helsingin Valkovuokko
Asunto Oy Helsingin Sinivuokko

Rakennuspaikka Koskela, 091-408-0001-0000
Käpyläntie 11

Pinta-ala 1766574 m²

Kaava 12389

Lainvoimaisuus 2017

Rakennettu kerrosala 60854 m²

Kaavatontti 26967/1 muodostuu Rno:sta 1:0 ja tontti 91-26-967-1
viedään kiinteistörekisteriin.

Alueen käyttö Asuinkerrostalojen korttelialue.

Pääsuunnittelija Rautiala Katariina Maria
arkkitehti
Pook arkkitehtitoimisto

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen ja maanalaisen
pysäköintihallin rakentaminen.

HEL 2019-010462

Hanke

Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle, Käpyläntien ja alueen
uuden kokoojakadun rajaamalle tontille rakennetaan lamellitalo
(rakennus 1) ja kaksi pistetaloa (rakennukset 2 ja 3).
Rakennusten välisen pihakannen alle rakennetaan maanalainen
pysäköintihalli ja pihakansi yhdistetään saumattomasti alueen
puistoalueeseen (Hospitaalinpuisto).

Rakennusvalvontapäällikön myöntämän poikkeamispäätöksen
26-0903-19-S nojalla talojen kerrosten lukumäärä poikkeaa
asemakaavassa määrätystä enimmäismäärästä (IV1/2 ja V1/2).
Poikkeaminen johtuu tontin maasto-olosuhteista ja
kellarikerroksen maanpäällisyydestä.

Pohjaratkaisut

Kulku kaikkiin kolmeen taloon tapahtuu pysäköintihallista ja pihakannelta. Lamellitaloon pääsee myös suoraan Käpyläntieltä.

Kaikki talot ovat yksiportaisia. Lamellitalon porrashuone johtaa kymmeneen asuntoon, pistetalojen peruserroksessa on kuusi asuntoa. Yhteensä asuntoja (Hitas) on 102, joista 50 on lamellitalossa ja 52 pistetalossa. Perheasuntoja (vähintään 3h+k) on asuinhuoneistoalasta 50% ja niiden keskipinta-ala on 81 m² (tontinvuokrausehtojen mukaan vähintään 80m²).

Yhteistilat

Jokainen talo on oma taloyhtiönsä, mutta lamellitaloon on sijoitettu kaikkien käytössä oleva pesutupa, kaksi kuivaushuonetta sekä yhteinen kerhotila. Rakennusten yhteiset tilat ovat maantasolla ja ne liittyvät Paviljonkikujan ja Käpyläntien risteuksen katutilaan. Näiden tilojen lisäksi pistetaloilta on omat saunaosastot kattokerroksessa.

Kaikki huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot on rakennuksissa sijoitettu pysäköintihallin tasolle.

Hankkeen kaikki väestönsuojatilat on sijoitettu toisen pistetalon (Rak 2) ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavan mukaan tämän korttelin ja naapurikorttelien yhteiset vapaa-ajantilat sijoitetaan keskitetysti alueella olevaan vanhaan kappelirakennukseen. Tontin (kaupungin kanssa tehdyssä) vuokrasopimuksessa taloyhtiön oikeus näihin tulevaisuudessa valmistuvien tilojen käyttöön on huomioitu.

Julkisivut

Pääjulkisivumateriaali on rapattu tiilimuuraus.

Jokaisella asunnolla on parveke tai ranskalainen parveke. Lamellitalon pihan puolella on yhden parvekelinjan asuntojen varatiepoistumistiet järjestetty parvekeluukkuja ja -tikkaita hyödyntäen (omatoiminen pelastautuminen).

Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksilla on yhteinen pysäköintihallin päälle rakennettu korttelipiha leikki- ja oleskelualueineen. Tontin piha-alue liittyy Hospitaalipuiston puistoalueeseen.

Pelastustiet ja pelastusajoneuvojen nostopaikat sijoittuvat tontinrajojen ulkopuolelle ja näistä laaditaan tarvittavat rasite- ja sijoittamissopimukset.

Rakennusten yhteinen jätehuone on sijoitettu toisen pistetalon (Rak 2) ensimmäiseen kerrokseen. Asemakaava määrää, että myös kaavatontin 26967/4 rakennuksen jätehuollon tilat tulee sijoittaa nyt rakennettavaan kortteliin. Tämä velvoite on huomioitu vuokrasopimuksessa.

Pääosa hulevesistä viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon. Osa hulevesistä suotautuu kasvillisuuden käyttöön ja pintamaahan.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Asemakaavamääräysten mukaiset asuntojen autopaikat sijoittuvat rakennusten yhteisen pihakannen alle. Asuntoyhtiöiden välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus autohallin ja pihakannen osalta. Autopaikkoja on yhteensä 45 kpl, josta yksi (1) on mitoitettu liikkumisesteisille.

Pyörille on osoitettu asemakaavan mukainen määrä paikkoja, yhteensä 203 kpl. Niistä 152 kpl (75%) sijaitsee rakennusten sisällä, pysäköintitasokerroksen ulkoiluvälinevarastoissa. Pihakannelle tehdään 51 pyöräpaikkaa.

Erytysselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Palotekninen suunnitelma (pelastuslaitoksen leimaama)
- Lausunto Hitas-suunnitelmista
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
- Hallintajakosopimuksen luonnos
- Liikennemeluselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Rasitesopimusluonnos
- VSS-Piirroksat

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Hulevesisuunnitelma (alustava)
- Piha- ja pintavesisuunnitelma
- Väritetty julkisivu
- Aluejulkisivut
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Naapurin kuuleminen
- Poikkeamispäätös 26-0903-19-S
- KKT-lausunto 26-0303-19-E

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Hakemuksessa ilmoitetut vähäiset poikkeamiset:

1) Rakennukset ylittävät vähäisessä määrin rakennusalueen rajat.

Lamellitalo ylittää rakennusalueen rajan 0,04 m sisäpihan suuntaan yhdellä julkisivun osalla ja toinen pistetalo (Rak 2) ylittää 0,1 m sisäpihan suuntaan. Autohallin Paviljonkikujan puoleinen julkisivu ylittää rakennusalueen rajan 0,4 m.

Vähäiset ylitykset aiheutuvat talorunkojen ja asuntojen mitoituksen tarkentumisesta suunnitteluaihana.

2) Pistetalojen ylimpien kerrosten ala

Pistetalojen ylimmän kerroksen osuus suurimmasta kerroksesta on noin 54% (kaavamääräys 50%). Poikkeama johtuu IV-konehuoneen mitoituksesta.

3) Pihakannen ja Paviljonkikujan korkeusasemat

Pihakannen ylin kohta ja Paviljonkikujan sisäänajon korkeusasemat poikkeavat asemakaavassa esitetystä luvuista alueen tarkentuneiden katusuunnitelmien seurauksena.

4) Kerrosalan ylitys

Kerrosala ylittää sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kokonaiskerrosalamäärän 133 k-m² (2%) moninaisten yhteysvaatimusten mitoituksen takia (porrashuoneiden, pihakannen ja pysäköintihallin välillä).

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

Rakennusoikeus 6100 k-m². (Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä)

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|-----------------|----------|------|-------|----------|
| Yhteistilat | | 1181 | | 1181 |
| Autohallit | | 1200 | | 1200 |
| Asuinkerrosala | | 6233 | | 6233 |
| Kellari | | 343 | | 343 |
| Ullakko | | 100 | | 100 |
| MRL 115 § | | 719 | | 719 |

| | | |
|------------|-------------|----|
| Autopaikat | Vähintään | 45 |
| | Yhteensä | 45 |
| | Rakennetaan | 45 |

| | | | | |
|---------------|--------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m ² | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
| | S1 | 137 | 1 | Ei |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 10029 m ² |
| Tilavuus | 29120 m ³ |
| Paloluokka | P1 |

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

| | |
|------------------|------------------|
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto |
| Lausunto pvm | 01.07.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |

| | |
|------------------------|--|
| Lausunnon antaja | Tonttiosasto (Kaupunki naapurina) |
| Lausunto pvm | 11.09.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |
| Lausunnon antaja | Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO |
| Lausunto pvm | 27.06.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |
| Lausunnon antaja | Lausunto Hitas-suunnitelmista |
| Lausunto pvm | 28.06.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |
| Esittelijän perustelut | Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. 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

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.

Muut lupamääräykset:

Pääsuunnittelijan ja vastaava työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle tulee hakea hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta tulee sopia rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

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

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

Hulevesisuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla ennen rakentamisen aloittamista.

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 paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava rasittein tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla korttelin asunto-osakeyhtiöiden kesken. Asemakaavan määräämä tontin 26967/4 oikeus Rak 2 sijoitettavaan jätehuoltotilaan on myös

huomioitava, kuten nostopaikkojen sijoittamiseen vaadittavat rasite- ja sijoittamissopimukset.

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

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § 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 |