
| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tunnus | 26-0574-19-A LP-091-2018-02468 |
| Hakija | Asuntotuotanto Helsingin kaupungin asunnot Oy / Heka Koskela Koskelantie 66a er c/o Helsingin kaupunki |
| Rakennuspaikka | Koskela, 091-026-0962-0005 Koskelantie 66a |
| Pinta-ala | 3567 m ² |
| Kaava | 12389 |
| Lainvoimaisuus | 2016 |
| Sallittu kerrosala | 9250 m ² |
| Alueen käyttö | AK (Asuinkerrostalojen korttelialue.) |
| Pääsuunnittelija | Kentala Janne arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy |

| | |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennustoimenpide | <p>Kahden seitsemänkerroksisen ja yhden nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.</p> <p>Rakennuslupahakemus, tontti 26962/5, kolme asuinkerrostaloa ja maanalainen pysäköintihalli, Heka Koskela Koskelantie 66a (er) c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto.</p> <p>HEL 2019-003929</p> <p>Hanke</p> <p>Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle rakennetaan kaksi seitsemänkerroksista vuokra-asuinkerrostaloa sekä yksi neljäkerroksinen pistetalo erityisasumista varten (rakennukset 5, 6 ja 7). Rakennusten pihatason alle rakennetaan kaksikerroksinen maanalainen pysäköintihalli. Rakennus 5 rakennetaan kiinni naapuritontin lounaisrajaan. Palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään sopimus naapuritontin kanssa.</p> <p>Pohjaratkaisut</p> <p>Rakennukset 5 ja 7 ovat yksiportaisia ja rakennus 6 on kaksiportainen. Kaikista porrashuoneista pääsee esteettömästi pysäköintikansille.</p> <p>Rakennuksissa on asuntoja yhteensä 128 kpl ja niiden keskipinta-ala on 53,8 m². Osa ylimmän kerroksen asunnoista on asemakaavan mukaisesti suunniteltu kaksikerroksisina ja asuinhuoneita on sijoitettu ullakon tasolle.</p> <p>Julkisivut</p> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua ja rapattua tiiltä, osin puhtaaksi muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Parvekeseiniä elävöittää polttomaalattu alumiinisäleikkö.

Tontin käyttö ja ulkotilat

Korttelin rakennushankkeilla on yhteinen korttelipiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Piha toimii myös kaikkien tonttien pelastustienä. Tonttien yhteiskäytöstä laaditaan rasitesopimusluonnoksen mukainen yhteisjärjestely.

Kasvillisuuspeitteisten imeytuspintojen määrä pihalla on maksimoitu ja muut hulevedet johdetaan asemakaavan mukaisesti kaupungin sadevesiviemäriverkostoon ja puistoalueelle.

Korttelin 26962 yhteispihan rakentaminen toteutetaan tämän hankkeen yhteydessä rakennusten 3,4 ja 5 käyttöönoton edellyttämässä laajuudessa.

Ajoneuvoyhteys ja pelastustiet kulkevat pihalle osin tontin 2 kautta. Tontin 2 haltijan kirjallinen suostumus tämän tontilla suoritettaviin piharakentamistöihin on liitetty hakemukseen.

Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Tontille 5 tarkoitettua 55 autopaikkaa sijoitetaan korttelin yhteiseen pysäköintihalliin. Paikoista kolme (3) on suunniteltu liikkumisesteisille. Pyöräpaikkoja on yhteensä 284 kpl ja niistä 264 sijaitsee rakennuksessa ja 20 piha-alueella.

Yhteistilat

Kaikkia asuntoja palveleva kerhuhuone, talosaunat ja -pesula, kuivaushuoneet, lastenvaunuväestö ja osa ulkoiluvälinevarastoista ovat sijoitettu maantasokerrokseen. Irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoja, tekniset tilat sekä kaksi S1-luokan väestönsuojatilaa (yht. 179m² ja 214 henkilöä) sijoitetaan K1-tasolle.

Esteettömyys

Rakennus piha-alueineen on suunniteltu esteettömäksi. Kaikista porrashuoneista pääsee esteettömästi pysäköintikansille ja pihalle.

Eriyisselvitykset

- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys

- Ulkovaipan ääneneristysuunnitelma
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma (leimattu) liitteinen
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Kerrosalalaskelma
- Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijoituslupa
- Rasitesopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto 3.12.2018

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) Rakennusten mitat poikkeavat vähäisessä määrin rakennusalueen rajoista.

Perustelut poikkeamiselle on, että se mahdollistaa rakennusten rungon yhteensovituksen maanalaisen autohallin mittajärjestelmän kanssa, optimoi porrasmalleja sekä mahdollistaa 8 metrin etäisyyden toisiaan vasten avautuville rakennuksille.

2) Kaava määrää, että puiston ja pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolelle tulee rakentaa mahdolliset parvekkeet sisäänvedettyinä.

Pihan parvekkeet eivät ole ulokeparvekkeita ja hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaikki parvekkeet ovat suunniteltu yhtenäisinä sairaala-alueen vanhoja suuria parvekkeita mukailen.

3) Asemakaavamääräyksen mukaan pistetalojen parvekkeet tulee rakentaa erillisinä siten, että kaikki parvekkeet eivät sijaitse päällekkäin

Perustelut pistetalon parvekkeiden sijoittamiselle suoraan päällekkäin on, että tällöin julkisivut noudattavat korttelin yleisilmettä.

4) Asemakaava määrää, että pistetalojen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa yhteisiä sauna- tai vapaa-ajantiloja kattoterassein.

Saunatilojen rakentamatta jättämistä perustellaan erityisasumisen toiminnallisilla tarpeilla. Tuettuun saunomiseen ei ole edellytyksiä.

5) Kerrosalan ylitystä on 8 kem2 (0,08%). Poikkeama johtuu rakennusteknisten ratkaisujen vaihtelusta ja toleransseista.

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

Rakennusoikeus

9250 k-m2

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat.

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|--------------------------------|----------|------|-------|----------|
| Pysäköintitasojen kerrosalaa | | 3239 | | 3239 |
| Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom. | | 605 | | 605 |
| Kellaritilaa | | 1178 | | 1178 |
| Lisäkerrosalaa (yht) | | 975 | | 975 |
| Asuinkerrosalaa | | 9258 | | 9258 |

Autopaikat

| | |
|-------------|----|
| Vähintään | 55 |
| Yhteensä | 55 |
| Rakennetaan | 55 |

Väestönsuojat

| Luokka | Suojatila m2 | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
|--------|--------------|------------|--------------------------|
| S1 | 179 | 2 | Ei |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 15253 m ² |
| Tilavuus | 48433 m ³ |
| Paloluokka | P1 |

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu

rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennus- ja kerrosalaa sekä julkisivuja ja parvekkeita ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole 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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- värikatselmus
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle

aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

Hankkeelle määrätään rajattu erityismenettely kantavien rakenteiden suunnittelun osalta: hankkeeseen ryhtyneen ehdottama ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus suunnitelmille tulee tehdä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa mm. selvitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristölle minimoidaan. Erityisesti säilytettävä puusto on suojattava riittävästi.

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

Piha- ja hulevesisuunnitelmat on esitettävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen rakentamisen aloittamista.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaan ennen julkisivujen lopullisten värisävyjen valintaa, rakennusvalvonnan arkkitehti on pyydettävä työmaalle värimallikatselmukseen.

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 korttelin 20829 yhteispihan ja paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava yhteisjärjestelyin tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

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

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 c - d §, 158 § ja 175 §.

sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pontus Högström
arkkitehti
puh. (09) 310 26488