

13.02.2020

1

Tunnus	26-0185-20-A LP-091-2019-07508
Hakija	ES-Laatuasumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Koskela, 091-026-0968-0003 Käpyläntie 7
Pinta-ala	3395 m ²
Kaava	12389
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	4775 + 200 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Kettunen Jarkko Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Ajak Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentamiseksi, tontti 26968/3.

HEL 2020-000817

Hanke

Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle, Käpyläntien ja Kullervonkadun risteyksessä olevalle tontille rakennetaan viisikerroksinen lamellitalo ja neljäkerroksinen pistetalo. Rakennusten välisen pihakannen alle rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, joka jatkuu pohjoisen puoleiselle tontille 26968/2. Pysäköintihallin palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään rasite naapuritontin kanssa.

Pohjaratkaisut

Kulku molempiin taloihin tapahtuu pysäköintihallista ja pihakannelta, joka on suunniteltu puistoalueen (Rohtotarhan) jatkeeksi. Lamellitaloon pääsee myös suoraan kadulta.

Lamellitalo on kaksioportainen ja pistetalo yksiportainen. Peruskerroksen porrashuone johtaa neljästä kuuteen asuntoon.

Yhteensä asuntoja on 64, joista 51 on lamellitalossa ja 13 pistetalossa. Asunnot tuotetaan ARA-rahoitteisesti ja ovat asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasuntoihin ei kohdistu perheasuntovaatimuksia.

Lamellitalossa on 2 liikehuoneistoa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 145 k-m².

Yhteistilat

Molempia rakennuksia palvelevia yhteistiloja ovat pistetalon katolle sijoitettu saunaosasto ja lamellitalon kellariin sijoitettu talopesula ja kuivaushuone.

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.

Molemmille rakennuksille yhteinen väestönsuoja on sijoitettu lamellitalon kellariin.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin verhottu paikalla muuratulla vaalealla tiilellä. Porrashuoneiden sisäänkäyntien viereisissä tiiliverhotuissa seinissä käytetään koristeladontaa.

Pistetalon asuntojen varatiepoistumistiet ovat järjestetty parvekeluukkuja ja -tikkaita hyödyntäen (omatoiminen pelastautuminen).

Tontin käyttö ja hulevedet

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

Asemakaava määrää, että kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26969, 26970 ja 26971 jätehuollon tilat tulee sijoittaa nyt rakennettavaan kortteliin. Jätetila on sijoitettu pohjoisnaapuritontin lamellitalon pihakansitasolle. Velvoite on myös kirjattu vuokrasopimukseen.

Pääosa hulevesistä viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon. Puiston reuna-alueella hulevedet ohjataan pintavaluntana puiston hulevesialtaaseen.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Asemakaavamääräysten mukaiset asuntojen autopaikat sijoittuvat naapuritontin kanssa yhteisen pihakannen alle. Asuntoyhtiöiden välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus autohallin ja pihakannen osalta.

Asemakaavan salliman yhteiskäyttöautovähennys huomioituna tontin autopaikkoja on yhteensä 30 kpl, josta yksi (1) on mitoitettu liikuntaesteisille.

Pyörille on osoitettu yhteensä 154 paikkaa. Niistä 109 kpl (68%) sijaitsee sisätiloissa, kellaritasolla.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma, pelastuslaitoksen leimaama
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Kerrosalakaaviot ja pinta-alataulukot
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkisuunnitteluviraston puoltava kannanotto liiketilamääräyksen poikkeamiseen

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:

Asemakaavamääräyksen mukaan liiketilaa tulisi rakentaa ensimmäiseen kerrokseen 200 k-m². Suunnitelmissa liiketilojen yhteenlaskettu kerrosala on 145 k-m². Hakija perustelee poikkeamista ARA-korkotukilainaperiaatteisiin vedoten, joiden mukaan liiketiloille ei myönnetä korkotukilainavaltuutta. Tämän seurauksena hakija ei näe pystyvänsä rakentamaan liiketiloja täysimääräisesti. Kaavoittaja puoltaa poikkeamista lausunnossaan.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus 4775 + 200 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kerrosalan määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa liiketiloiksi.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Pysäköintitasojen kerrosalaa		979		979
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.		337		337
Kellari		764		764
Liiketilaa		147		147
Lisäkerrosalaa yht.		102		102
Ullakko		99		99
Asuinkerrosalaa		4671		4671

13.02.2020

5

Autopaikat	Vähintään	30		
	Yhteensä	30		
	Rakennetaan	30		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	134	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7004 m ²
Tilavuus	24028 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 11.11.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 25.11.2019
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 19.11.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- loppukatselmus

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

Muut lupamääräykset:

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.

Tontin pilaantuneita pintamaita on käsiteltävä Helsingin ympäristöpalvelun lausunnon mukaisesti ja toimenpiteistä on raportoitava Ympäristösuojeluyksikölle ((09) 310 2611).

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

Ennen rakentamisen aloittamista tulee pysäköintihallin osalta hyväksyttävä palotekninen vaiheistussuunnitelma ja savunpoistosuunnitelma pelastuslaitoksella.

Ennen työn toteuttamista on julkisivun tiililadonnasta ja sen väristä tehtävä riittävän suuri malli ja pidettävä malli- ja värikatselmus. Pääsuunnittelijan tulee kutsua paikalla rakennusvalvonnan arkkitehdin lisäksi rakennussuunnittelija ja hakijan edustaja. Katselmuksessa määritellään hyväksyttävä ratkaisu julkisivun käsittelystä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyyden ja pysyvyys varmistettava rasittein tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla yhdessä tontti 26968/2:n kanssa.

Rakennusten E-luvut on tarkistettava vuokrasopimuksen mukaisiksi ja energiaselvitykset- ja todistukset päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §.

13.02.2020

8

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