

Tunnus	32-2317-24-A LP-091-2023-10632
Hakija	Kiinteistö Oy Konalankuja 1-3
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0057-0007 Konalantie 64
Pinta-ala	2000 m ²
Kaava	Asemakaava 12665
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	8300 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Rosti Mikko Juhani arkkitehti Ark7 Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

HEL-2024-013405

Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo (ABCD), joka on osaksi seitsemänkerroksinen asemakaavan mukaisesti.

Rakennuksessa on yhteensä 115 asuntoa. Asunnot ovat ARA-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 57,8 m². Perheasuntojen (3 asuinhuonetta tai isompi) osuus huoneistoalasta on 67 %.

Rakennuksen kahdeksankerroksisen osan maantasokerrokseen rakennetaan asemakaavamerkinnän mukainen liiketila.

Pohjaratkaisu ja yhteistilat

Rakennus on betonirunkoinen, neliportainen lamellitalo. Asuntokohtaiset ja yhteiskäyttöiset varastotilat, kaksi talosaunaa, talopesula, kuivaushuone ja kerhotila sijaitsevat 1. kerroksessa. Lisäksi tontille 32057/8 rakennettavassa pihatalossa on sauna- ja kerhotiloja, jotka on mitoitettu yhteiskäyttöisiksi tonteille 7 ja 8.

1. kerroksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka on mitoitettu yhteensä 219 henkilölle. Väestönsuojien normaaliajan käyttö irtaimistovarastoina.

Rakennuksen paloluokka on P1. Porrashuoneet toimivat asuntojen uloskäytävinä ja sivuttaissuuntaiset parvekeluukut varateinä.

Julkisivut

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on vaaleasävyinen tiilimuuraus. Sisäpihan puolella julkisivupinta muodostuu muuratusta pilarikosta ja voimakkaasti sisäänvedetystä parvekelasituksesta. Parvekkeiden taustat ovat sekä pihan että kadun puolella

sisäänvedettyjen parvekkeiden osalta tiheäuritettua betonipintaa. Katon muoto on rungon suuntaisesti nouseva ja laskeva vinokattona, vesikaton katemateriaalina huopakate.

Esteettömyys

Esteettömyys Porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäynnit, rakennuksen sisätilat sekä piha-alueet ovat esteettömyysmääräysten mukaisia.

Paarikuljetuksen tilamitoitus on suunniteltu 600x2600 mm kokoiselle paariyksikölle.

Tontin käyttö

Tontille 7 muodostuvat ulkoalueet ovat pinta-alaltaan suhteellisen pienet. Molempia tontteja palvelevat pihan oleskelu- ja leikkialueet sijoittuvat pääosin tontille 8 ja ne toteutetaan osana tontin 8 suunnitelmaa.

Hulevedet johdetaan tonteille yhteisesti laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti viivytysjärjestelmän kautta kaupungin hulevesiojaan.

Pysäköinti

Kaavan mukainen autopaikkatarve: asunnot 68 ap + liiketila 2 ap + vieraspaikat 8ap, yhteensä 78 autopaikkaa. 75 ap sijoitetaan tontille 32038/8 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, mistä tehdään erillinen sopimus. 3 LE-autopaikkaa sijaitsevat tontin 32057/8 piha-alueella. Kaavan mukainen pyöräpaikkojen tarve: 270 pp + vieraspaikat 8 pp. Toteutetaan vaatimuksen mukainen määrä paikkoja. Pyöräpaikat sijaitsevat sisätilassa talon 1. kerroksessa sekä pihalla pyörätelineissä sisäänkäyntien läheisyydessä.

Talotekniikka

Rakennuksessa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto ja lämmitysenergian lähteenä kaukolämpö. Asunnoissa vesikiertoinen lämmitys ja tuloilman viilennys. IV-konetilat sijaitsevat katon sisässä.

Vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä.

Yhteisjärjestelysopimus tonttien 32057/7 ja 32057/8 välille solmitaan koskien mm. kulkuväyliä, pihatoimintoja, LE-autopaikkoja, putkireittejä, hulevesiä, yhteistilojen käyttöä, pelastuslaitoksen sammutusreittiä ja jätehuoltoa.

Tontti 8 on rakenteilla rakennusluvan 32-0589-24-A mukaisesti.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

1. Liiketilaksi osoitettavan kerrosalan vähimmäismäärä
Liiketilän pinta-ala on 195 k-m², vaatimuksen ollessa 200 k-m²
(erotus noin 2,5 %).

Perustelu: Naapuritontin kanssa tehdyn suunnitelmien
yhteensovitusratkaisun mukaisesti kiinteistön jätetila sijoittuu
vastapäätä tontin 8 rakennusten 1-3 yhteistä jätetilaa, mikä
mahdollistaa jäteauton operoinnin ainoastaan tonttiliittymän
läheisyydessä. Jätetila sijoittuu rakennuksen samaan pätyyn kuin
liiketila ja rajoittaa liiketilän mitoitusta.

2. Liiketilän vähimmäiskorkeus

Suunniteltu liiketilän korkeus on 4,0 metriä, vaatimuksen ollessa 4,5
m.

Perustelu: Liiketilän ala on suhteellisen pieni maantasokerroksen
kokonaisalaan verrattuna. Koska koko kerrosta ei ole tilojen
käyttötarkoituksista johtuen perusteltua tehdä korkeana, on liiketilaan
haettu korkeus, joka mahdollistaa esteettömät sisäänkäynnit
porrashuoneisiin tasaisella tontilla luontevalla pinnantasauksella ja
ilman massiivisia luiskarakennelmia. Liiketilän suunniteltu korkeus
mahdollistaa myös ravintolatoiminnan ja sen edellyttämät talotekniset
asennukset. Julkisivujäsennyksellä on korostettu maantasokerroksen
poikkeavaa korkeutta ja ilmettä. Liiketilassa on kauttaaltaan suuret ja
korkeat aukotukset.

Konalan alueryhmä on puoltanut esitettyjä poikkeamisia.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja
hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus

Asuntokerrosalan enimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä yhteensä:
8100

Liike- ja/tai toimitilojen vähimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä: 200

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- 1) Asukkaiden käyttöön varasto- ja huoltotilat, talopesulat,
kuivaustilat, talosaunat, vapaa-ajantilat
- 2) Jäte- ja kierrätystilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		8100		8100
liikerakennusten kerrosalaa		195		195
kerrosalan ylitys /MRL 115§		652		652
lisäkerrosalaa 1		674		674
lisäkerrosalaa 2		26		26
Autopaikat	Vähintään	78		

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 175	Suojat lkm 2	Kiinteistön ulkopuolella Ei
---------------	--------------	---------------------------------	-----------------	--------------------------------

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9623 m ²
Tilavuus	30317 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	05.11.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	22.04.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Toimivalta
Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.
Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallitarkastus
- loppukatselmus

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Mallitarkastus:

- 1) Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja varsinaisen muurauksen toteuttamista on työmaalla toteutettava vähintään 1x1 m kokoiset muurausmallit julkisivuissa käytettävistä muuraustyypeistä oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen.
- 2) Ennen lasisten parvekekaiteiden tilaamista on työmaalle toteutettava mallikaide painatuskuvioineen tarkasteltavaksi em. muurausmallien yhteydessä.

Kohtien 1 ja 2 julkisivumalleille on pyydettävä rakennusvalvonnan arkkitehdiltä mallikatselmus, jossa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksyminä (MRL 150

c §) ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien tai sopimusten nojalla tontin ulkopuolelle rakennettavien, tontin 32057/7 käyttöä palvelevien autojen tai polkupyörien säilytyspaikkojen, muiden yhteiskäyttöisten tilojen tai alueiden tai edellä mainittuja korvaavien tilapäisjärjestelyjen oltava käytettävissä. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on ennen rakennuksen käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöön hyväksymistä on rakennuksessa toimitettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on varmistettava, että rakennuksen sisätiloissa on riittävät edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Atte Kiianen arkkitehti