

10.10.2019

1

Tunnus	26-2448-19-A LP-091-2019-03577
Hakija	Fira Oy
Rakennuspaikka	Koskela, 091-026-0972-0003 Kappelinpiha 2
Pinta-ala	1813 m ²
Kaava	12389
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	3830 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Ruohola Niina-Mari Hannele arkkitehti L Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.

HEL 2019-010028

Hanke (Vaahtera)

Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle, Koskelantiellä sijaitsevalle kaava-alueelle, kolmelle tontille (26972/2, 26972/3, 26972/4) rakennetaan neljän rakennuksen kokonaisuus. Rakennustenvälisen pihakannen alle rakennetaan maanalainen pysäköintihalli.

Koskelantien varrelle olevalle tontille 3 rakennetaan seitsemänkerroksinen lamellitalo (Vaahtera).

Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksellä 26-1857-19-S asemakaavasta poiketaan korttelissa seuraavasti:

- Autopaikkojen määrästä
- Rakennusoikeutta ylittyy yhteensä 1,1 %
- Kattokaltevuudesta
- Rakennusosalasta sisäpihan puolella.

Pohjaratkaisut

Rakennuksen kahteen porrashuoneeseen pääsee kadulta, esteetön kulku tapahtuu joko pihakannelta tai pysäköintihallista.

Peruskerroksen porrashuone johtaa kuuteen asuntoon. Yhteensä asuntoja on 77 kpl. Jokaisella asunnolla on ranskalainen parveke tai viherhuone.

Yhteistilat

Kaikkia asukkaita palvelevia yhteistiloja ovat ensimmäiseen kerrokseen sijoitetut saunaosasto, pesula ja kuivaushuone sekä osa ulkoilu- ja lastenvaunuvarastotiloista. Irtaimistovarastot, tekniset tilat ja loput ulkoilu- ja lastenvaunuvarastotiloista ovat sijoitettu kellarikerrokseen. Väestönsuoja (156 henkilölle) on osoitettu kellarin irtaimistovarastotilasta. Osa naapurirakennusten suojapaikoista (53 henkilölle) on myös sijoitettu tontille 3.

Asemakaavamääräyksen mukaan korttelin yhteiset vapaa-ajantilat tulee sijoittaa keskitetysti sairaala-alueen olevaan rakennuskantaan (tonteille 26970/1 ja 26963/1). Taloyhtiön oikeus näihin tulevaisuudessa valmistuvien tilojen käyttöön on huomioitu vuokrasopimuksessa.

Julkisivut

Julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti paikallamuurattuja ja rapattuja.

Tontin käyttö ja hulevedet

Taloilla on yhteinen, Rohtotarhan puistoalueeseen liitetty ja autohallin päälle rakennettu, korttelipiha leikki- ja oleskelualueineen. Pihan ulko-oleskelualue on suojattu Koskelantielle meluaidalla.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon. Puiston reuna-alueella hulevedet ohjataan pintavaluntana puistoon.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Kaikki poikkeamispäätöksen mukaiset autopaikat sijaitsevat naapuritonttien kanssa yhteisen pihakannen alla. Autopaikkoja on kaikkiaan 68 kpl. Näistä 21 ap on osoitettu tontille 3. Pysäköintihallin käytöstä laaditaan tonttien väliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Kaikki asemakaavan mukaiset pyöräpaikat (yht. 131 kpl) ovat sijoitettu rakennuksen sisään, sekä kellari- että pihatasokerrokseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin 26972 kolmen tonttien kesken tehdään yhteisjärjestelysopimus autohallin, piha-alueen ja jätehuoneen käytöstä ja huollosta.

Asemakaavan määräämästä korttelin 26972 pysäköintihalliin sijoitettavista naapurikorttelien 26965 ja 26971 autopaikoista (22 ap) tehdään rasite-/ yhteisjärjestelysopimus.

Korttelin 26972 vapaa-ajantilat sijoitetaan keskitetysti tontilla 26963/1 olevaan kappelirakennukseen ja tontilla 26970/1 olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Eriyisselvitykset

- Geotekninen suunnitteluraportti
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Liitoskohtalausunto
- Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys
- Liikennemeluselvitys ja -liitteet
- Yhteistilaselvitys
- Kerrosalalaskelma
- Polkupyöräpaikkalaskelma
- Energiaselvitys- ja laskelma (E-luokka A (2018), E-luku 68)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys rakennuttajan kosteudenhallintavaatimuksista
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Riskitasoluokka R2, poikkeuksellisen suuresta kosteusrasituksesta johtuen)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Riskitasoluokka R1)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Väestösuojapiirustus
- Rakennusjättesuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Valtakirja
- Pääpiirustukset
- Sijaintilausunto
- Naapurien kuulemiskirjeet
- Poikkeamispäätös 26-1857-19-S
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 26-2848-18-E
- Vuokrasopimus liitteineen

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on ilmoitettu, että poiketaan pihakannen korosta seuraavasti: Ajoväylillä ja kulkureiteillä asemakaavassa sallittu korko ylittyy n. 10cm. Hakijan perustelut poikkeamiselle ovat esteettömät sisäänkäynnit, autohallin alinta lattiakorkoa rajoittava pohjaveden korkeus sekä istutusten vaatima syvyys.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna, eikä se aiheuta haittaa ympäristölle. Naapureilla ei ole ollut siitä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

3830 k-m²
(Jyvitetty kaavatontin yhteisestä rakennusoikeudesta 12300 k-m²)

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
	Väestönsuoja		117		117
	Yhteistilat		211		211
	Autohallit		1530		1530
	Asuinkerrosala		3883		3883
	Jättesuoja		63		63
	Ullakko		85		85
	MRL 115 §		249		249
Autopaikat	Vähintään	27			
	Yhteensä	27			
	Rakennetaan	27			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S2	117	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6137 m ²
Tilavuus	15999 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 01.08.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 19.07.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 10.07.2019
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

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
- pihasuunnitelma
- 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:

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaan kosteudenhallintasuunnitelma ja nimettävä työmaalle kosteudenhallintakoordinaattori.

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

Piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla ennen rakentamisen aloittamista.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on paikoitustilojen ja VSS-tilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden, yhteisten rakenteiden ja rakennelmien sekä yhteistilojen käytettävyys ja pysyvyys varmistettava rasittein, yhteisjärjestelysopimuksin tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla yhdessä tonttien 26972/2:n ja 26972/4:n, tonttien 26965:n ja 26971:n sekä tonttien 26963/1:n ja 26970/1:n kanssa.

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.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

10.10.2019

8

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 §, 144 § 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