

14.06.2019

1

| | |
|---------------------------|--|
| Tunnus | 45-1126-19-A LP-091-2019-02145 |
| Hakija | Helsingin kaupunki Asuntotuotanto |
| Rakennuspaikka | Vartiokylä, 091-045-0048-0011 Kauppakartanonkatu 16b |
| Kaava | Asemakaava 12443 |
| Lainvoimaisuus | 2017 |
| Sallittu kerrosala | 10150 m ² |
| Alueen käyttö | Kaavatontti 45048/(11) muodostuu tontista 9. AK Asuinkerrostalojen korttelialue |
| Pääsuunnittelija | Mahlamäki Rainer arkkitehti Arkkitehtitoimisto Lahdelma&Mahlamäki Oy |

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon sekä pihakannen rakentamiseksi, tontti 45048/11. Rakennuspaikka sijaitsee Itäkeskuksessa.

HEL 2019-005439

Rakennuspaikalla sijaitsevat asuinrakennukset puretaan 4.4.2019 myönnetyn purkamisluvan 45-818-19-P (§ 93), LP-091-2019-01013 mukaisesti.

Rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä kansipiha. Rakennuspaikalle sijoittuva, pihakannen alla oleva paikoitushallin osuus on käsitelty korttelin toiselle tontille 45048/12 samanaikaisesti päätettävänä olevan asuinkerrostalon, kansipihan ja autohallin lupahakemuksen yhteydessä; tunnus 45-1127-19-A, LP-091-2019-02143. Rakennukset muodostavat ehyen kehän. Käynnit yhteiselle sisäpihalle ovat korttelin kulmista.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 152 asuntoa. Huoneistoala on yhteensä 8225 h-m² ja asuntojen keskipinta-ala on 54,1 m². Asunnot ovat asumisoikeustuotantoa (HASO). Asukkaiden yhteis- ja varastotilat rakennetaan katutasoon. Korttelin kahden tontin yhteinen kerhotila rakennetaan korttelin toiselle tontille nro 45048/12.

Julkisivut

Julkisivupinnat ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Sisäpihan kolme alinta kerrosta ovat rapattua tiiltä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Rakennetaan 74 autopaikkaa. Koko kortteliin rakennetaan yhteensä 133 autopaikkaa, joista 50 paikkaa sijoitetaan vierustan LPA-tontille. Asuinhuoneistojen tarpeeseen rakennetaan 300 polkupyöräpaikkaa ja ne sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet

LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet - asiakirja

LVI-rakennustapaselostus

Palotekninen suunnitelma

Ulkovaipan ääneneristävyyselvitys

Rakennushankkeen akustisen suunnittelun periaatteet

Liikennemeluselvitys

Viherkerroinlaskelma

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Sijoitussopimus

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 25.2.2019 ja sitä on puollettu yhteistiloihin sekä pihaan liittyvin ehdoin.

Suunnitelmaa on näiltä osin kehitetty.

Alueryhmä on puoltanut hanketta 11.2.2019.

Pääpiirustuksille laajuustietoineen on asuntotuotantopäällikön hyväksyntä 1.4.2019.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat

1. Rakennuspaikalle sallittu kerrosala ylitetään 5 k-m²:n verran rakenteellisista syistä. Asemakaavan sallima kerrosala vierustan tontilla 450048/12 alitetaan 8 k-m²:n verran. Korttelin kokonaiskerrosala alittaa asemakaavan säätämän enimmäismäärän.
2. Asemakaavassa tontin viereiselle LPA-tontille sallitaan rakennettavaksi katos, johon voi sijoittaa myös jätesäiliöt. Tarkoituksenmukaisuussyistä jätteiden syväkeräyssäiliöt rakennetaan omalle tontille. Säiliöt maisemoidaan tiilimuureilla. Asia on käsitelty alueryhmässä ja todettu hyväksyttäväksi ratkaisuksi. Asiasta ei ole esitetty huomautuksia. Poikkeama on vähäinen ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus 10150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

1. Asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|------------------|----------|-------|-------|----------|
| asuinkerrosalaa | | 10155 | | 10155 |
| lisäkerrosalaa 1 | | 2169 | | 2169 |

| | | |
|------------|--------------------------|----|
| Autopaikat | Vähintään | 74 |
| | Rakennetut | 74 |
| | Kiinteistön ulkopuoliset | 33 |
| | Yhteensä | 74 |

| | | | | |
|---------------|--------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m ² | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
| | S1 | 180 | 2 | Ei |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 12528 m ² |
| Tilavuus | 39690 m ³ |
| Paloluokka | P1 |

Lausunnot

| | |
|------------------|------------------|
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto |
| Lausunto pvm | 23.04.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |

14.06.2019

4

| | |
|------------------------|--|
| Lausunnon antaja | Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO |
| Lausunto pvm | 16.04.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |
| Esittelijän perustelut | Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Alueryhmällä ja alueen kaavoittajalla ei ole ollut huomautettavaa suunnitelmissa esitettyihin vähäisiin poikkeamiin. Poikkeamat on hyväksyttävästi perusteltu eikä naapureilla ole ollut 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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § tai MRL 150 c §).

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön, maa- ja kallioperä -tiimiin (Risto Niinimäelle).

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttö-yksiköstä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Käyttöönottoon mennessä on autopaikkojen ja muiden rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

14.06.2019

6

jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324