

07.11.2019

1

Tunnus	49-2633-19-A LP-091-2019-05365
Hakija	Laajasalon Liikekeskus Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0018-0019 Yliskylän puistokatu 6
Pinta-ala	2435 m ²
Kaava	11743
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	5100 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK); rakennusala neljä/seitsemänkerroksiselle rakennukselle (IV, V, VI, VII) sekä maanalaiselle tilalle (ma); likimääräinen rakennusalan osa, jolle ensimmäiseen kerrokseen on rakennettava palvelu-, toimisto- ja työtiloja (m)
Pääsuunnittelija	Karttunen Mari Sisko Katriina arkkitehti Bonava Suomi Oy

Rakennustoimenpide	Kuusikerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) ja korttelikokonaisuuteen liittyvän paikoitushalliosan (1911) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla HEL 2019-010849 Korttelikokonaisuuden toisessa rakennusvaiheessa rakennetaan kuusikerroksinen, 94-asuntoinen (keskipinta-ala 47 m ²) kerrostalo (Kaiku 3, RAK 3) sekä viiden tontin muodostamaa korttelikokonaisuutta palvelevan paikoitushallin tälle tontille kuuluva osuus. Maankäyttöjohtajan 1.7.2019 myöntämän, lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla poiketaan asuntojen vähimmäiskoosta, autopaikkojen vähimmäismäärästä, rakennusosalasta ja kerrosluvusta (porrastetun kerrosluvun sijaan kokonaan kuusikerroksinen). Aikaisemmin myönnetty rakennusluvut (vaihe 1; lainvoimaiset rakennusluvut viranhaltijapäätöksenä; valmistelevat työt aloitettu): Tontti 17 = Kaiku 1 = RAK 1 (49-2201-19-A; LP-091-2019-02356) Tontti 18 = Kaiku 2 = RAK 2 (49-2202-19-A; LP-091-2019-04221)
---------------------------	---

Rakennuttaja- ja suunnittelijaorganisaatio on sama kaikissa hankkeissa. Useat selvitykset ovat korttelikokonaisuuden yhteisiä. Korttelin rakentumisen vaiheistuskaavio on esitetty pääpiirustuksissa. Tonteille 20 ja 21 sijoittuvalle paikoitushallin osuudelle haetaan erilliset rakennusluvut. Nämä hakemukset jätetään vireille hakijan ilmoituksen mukaan vielä kuluvan vuoden aikana.

Autopaikkoja on poikkeamispäätöksen nojalla 35 kpl.
Polkupyöräpaikkoja on kaikkiaan 170 kpl.

Hankekokonaisuutta on useaan otteeseen käsitelty alueryhmätyöskentelyssä ja mm. kaupunkikuvatyöryhmässä 3.12.2018 (erityisesti poikkeaminen kerrosluvun osalta).

Erityselvitykset:

- Asiakirjaluettelo Kaiku 3 ja pysäköintihalli
- Alustava perustamistapalausunto
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet (maastoluokka 0)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R2)
- Paloturvallisuussuunnitelma (Pelastuslaitoksen hyväksyntä)
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka B)
- Kesäajan huonelämpötilatarkastelu
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta (ulkovaipan ääneneristävyys)
- Liikennemeluselvitys
- LVIA-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Selvitys kosteudenhallinnasta (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)
- Piha- ja pinnantasaussuunnitelma (korttelikokonaisuus)
- Hulevesisuunnitelma (alustava; hulevedet vähäisin viivytyksin yleiseen verkkoon)
- Hulevesisuunnitelma Tulvareitit

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lainhuutotodistus
- Alueryhmän muistio 17.6.2019
- Poikkeamispäätös
- Hankeselvitys
- Naapurin kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos 14.10.2019
- Pinta-alataulukko
- Rakennetyypit RAK 3

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus 5100 m² Asuinkerrosala rakennusalalla

Lisärakennusoikeudet asemakaavassa:

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastoja, asukkaiden yhteistiloja kuten huolto-, askartelu-, sauna-, kerho- ym. tiloja = Asumista palv. tiloja

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa ulkoseinien edessä viherhuoneita, lasitettuja terasseja ja luhtikäytäviä.

- Rakennusten ensimmäisessä kerroksessa saa myös olla palvelu-, liike- ja työtiloja tietyin edellytyksin enintään 10 % asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi = Liiketilojen kerrosalaa

- Autopaikat on sijoitettava AK-korttelialueella rakennusten tai ma-merkityn pihan osan alle, auton säilytyspaikalle tai pysäköimisalueelle = Pysäköintilaitos

- Porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat tietyin edellytyksin = Porrash. 15 m² ylit.

Lisäksi saa rakentaa maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaiset lisäkerrosalat = MRL 115 §

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Porrash. 15 m ² ylit.		463		463
	Asuinkerrosala		5097		5097
	Asumista palv. tiloja		334		334
	Liiketilojen kerrosalaa		178		178
	MRL 115 §		288		288
	Pysäköintilaitos		1108		1108
Autopaikat	Vähintään	35			
	Yhteensä	35			
	Rakennetaan	35			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	118	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8096 m ²
Tilavuus	27916 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	10.10.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	02.10.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

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

- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma

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.

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 § / MRL 150 c §).

Rakennustyössä on noudatettava erityismenettelyä 150 d §:n edellyttämällä tavalla (rakennusfysiikan suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus). Rakenteiden osalta on huomioitava maastoluokka 0 ja ulkoseinärakenteiden osalta villarappaustekniikka.

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

Tonteille 20 ja 21 sijoittuvalle paikoitushallin osuudelle on haettava erilliset tonttikohtaiset rakennusluvut.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee korttelin ensimmäisten rakennusvaiheiden (tämä tontti sekä tontit 17 ja 18) vaiheistuskaavion ja pihasuunnitelman väliaikaisjärjestelyjen mukaiset toimenpiteet (piha ja autopaikat) olla toteutettuina. Toteutuksessa on varmistettava pihatoimintojen käyttöturvallisuus huomioiden korttelin jatkovaiheiden rakentamisen vaikutukset.

Tarkennettu hulevesisuunnitelma ja paikoitushallin savunpoistosuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän tontin 19 ja korttelin muiden tonttien 17-21 välisten yhteisjärjestelyjen (sopimusluonnos liitekarttoineen liitteenä) pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 150 b-d §:t

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321