

10.10.2019

1

---

<b>Tunnus</b>	26-2442-19-A  LP-091-2019-05514
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Koskelan Tammi
<b>Rakennuspaikka</b>	Koskela, 091-026-0972-0004 Kappelinpiha 4
<b>Pinta-ala</b>	1346 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12389
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	4700 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Ruohola Niina-Mari Hannele arkkitehti L Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon rakentaminen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.

HEL 2019-010027

Hanke (Tammi)

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 4 rakennetaan seitsemänkerroksinen lamellitalo (Tammi).

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

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

Kohde on osa Kehittyvä Kerrostalo -hanketta. LLC (Life Liberty Concept) -nimisessä hankekonseptissa yhdistetään omistus- ja vuokra-asumista senioriasukkaille.

### Pohjaratkaisut

Rakennuksen kahteen porrashuoneeseen pääsee kadulta, esteetön kulku tapahtuu joko pihakannelta tai pysäköintihallista. Peruskerroksen porrashuone johtaa seitsemään asuntoon. Yhteensä asuntoja on 94 kpl. Jokaisella asunnolla on parveke, ranskalainen parveke tai viherhuone.

### Yhteistilat

Kaikkia asukkaita palvelevia yhteistiloja ovat ensimmäisen kerroksen talosauna ja kerhuhuone sekä kellarikerroksessa oleva pesula ja kuivaushuone. Irtaimistovarastot, osa ulkoilu- ja lastenvaunuvarastoista ja tekniset tilat sijaitsevat kellarissa. Loput ulkoilu- ja ulkovälinevarastotiloista ovat sijoitettu tontti 2:n rakennukseen A. Väestönsuoja (132 henkilölle) on osoitettu kellarin irtaimistovarastotilasta.

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 20 ap on osoitettu tontille 4.  
Pysäköintihallin käytöstä laaditaan tonttien väliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Kaikki asemakaavan mukaiset pyöräpaikat (yht. 160 kpl) ovat sijoitettu rakennuksen sisään, pääosin pysäköintihallin yhteyteen.

#### 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.

Ulkoväline- ja irtaimistovarastojen sijoittamisesta tontille 26972/2 laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

#### 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 liitteinen

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: Ajovalyillä 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 huomautettava.

Rakennusoikeus

4700 k-m<sup>2</sup>  
(Jyvitetty kaavatontin yhteisestä rakennusoikeudesta 12300 k-m<sup>2</sup>)

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 väestösuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Väestönsuoja		99		99
	Yhteistilat		86		86
	Autohallit		612		612
	Asuinkerrosala		4774		4774
	Kellari		617		617
	Ullakko		139		139
	MRL 115 §		328		328
Autopaikat	Vähintään	20			
	Yhteensä	20			
	Rakennetaan	20			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S2	99	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6655 m <sup>2</sup>
Tilavuus	20237 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	13.08.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	01.08.2019
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:

- maastonmerkintä
- 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.

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