

30.08.2019

1

| | |
|---------------------------|--|
| Tunnus | 26-1974-19-A LP-091-2019-02058 |
| Hakija | SSA Group Oy / perustettava As Oy |
| Rakennuspaikka | Koskela, 091-026-0968-0002 Käpyläntie 11 |
| Pinta-ala | 2818 m ² |
| Kaava | 12389 |
| Lainvoimaisuus | 2016 |
| Sallittu kerrosala | 4775 m ² |
| Alueen käyttö | Asuinkerrostalojen korttelialue. |
| Pääsuunnittelija | Viljamaa Harri Juhani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy |

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen aloittamisoikeudella.

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi ja hakemus rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, tontti 26968/2.

HEL 2019-008462

Hanke

Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle, Käpyläntien ja alueen uuden kokoojakadun rajaamalle tontille rakennetaan viisikerroksinen lamellitalo ja viisikerroksinen pistetalo (rakennukset A ja B). Rakennusten välisen pihakannen alle rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, joka jatkuu etelän puoleiselle tontille 26968/3, jolle myös hallin ajoyhteys sijoittuu. Pysäköintihallin palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään rasite naapuritontin kanssa.

Myönnetyn poikkeamispäätöksen 26-1888-19-S nojalla pistetalon kerrosten lukumäärä poikkeaa asemakaavassa määrätystä enimmäismäärästä yhdellä kerroksella.

Pohjaratkaisut

Kulku molempiin taloihin tapahtuu pihakannelta, joka on suunniteltu puistoalueen (Rohtotarhan) jatkeeksi. Lamellitaloon pääsee myös kadulta ja suoraan pysäköintihallista.

Lamellitalo on kaksioportainen ja pistetalo yksiportainen. Peruskerroksen porrashuone johtaa neljästä kuuteen asuntoon. Yhteensä asuntoja on 66, joista 43 on lamellitalossa ja 23 pistetalossa. Asunnot on suunniteltu Hitas-omistusasunnoiksi. Perheasuntoja (vähintään 3h+k) on asuinhuoneistoalasta 56% ja perheasuntojen keskipinta-ala 87 m².

Yhteistilat

Molempia rakennuksia palvelevia yhteistiloja ovat pistetalon katolle sijoitettu saunasasto ja kerhotila sekä lamellitalon kellariin sijoitettu talopesula ja kuivaushuone. Huoneistokohtaiset ulkoiluvälinevarastot on lamellitalossa sijoitettu pysäköintihallin tasolle, pistetalossa sisäänkäyntitasolle (pihakansitaso). Molempien talojen lastenvaunuvarastot ovat pihakannen tasolla.

Asemakaavan mukaan tämän korttelin ja naapurikorttelien yhteiset vapaa-ajantilat sijoitetaan keskitetysti alueella olevaan vanhaan kappelirakennukseen. Tontin (kaupungin kanssa tehdyssä) vuokrasopimuksessa taloyhtiön oikeus näihin tulevaisuudessa valmistuvien tilojen käyttöön on huomioitu.

Molempien asuinrakennusten väestönsuojatilat on sijoitettu yhteen tilaan lamellitalon kellariin.

Julkisivut

Pääjulkisivumateriaali on vaalea tiilimuuraus. Lamellitalon parvekkeet Käpylängtien puolelle lasitetaan liikennemelun takia. Sisäpihan ulko-oleskelualueelle ei kohdistu erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksilla on yhteinen autohallin päälle rakennettu korttelipiha leikki- ja oleskelualueineen. Tontin piha-alue liittyy kaakossa Rohtotarhan puistoalueeseen.

Asemakaava määrää, että kortteleiden 26964, 26965, 26966,

26969, 26970 ja 26971 jätehuollon tilat tulee sijoittaa nyt rakennettavaan kortteliin. Tätä varten on varattu tilaa lamellitalon ensimmäisen kerroksen jätehuonejärjestelyissä. Tämä velvoite on myös kirjattu vuokrasopimukseen.

Pääosa hulevesistä viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon. Puiston reuna-alueella hulevedet ohjataan pintavaluntana puiston hulevesialtaaseen.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Asemakaavamääräysten mukaiset asuntojen autopaikat sijoittuvat naapuritontin kanssa yhteisen pihakannen alle. Asuntoyhtiöiden välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus autohallin ja pihakannen osalta.

Asemakaavan salliman yhteiskäyttöautovähennys huomioituna tontin autopaikkoja on yhteensä 33 kpl, josta yksi (1) on mitoitettu liikuntaesteisille.

Pyörille on osoitettu asemakaavan mukainen määrä paikkoja, yhteensä 162 kpl. Niistä 117 kpl (73%) sijaitsee rakennuksissa, sekä kellari- että pihatasokerroksessa.

Eriyisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma, pelastuslaitoksen leimaama
- Kerrosalakaavio ja pinta-alataulukko
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Valtakirja

- Sijaintilausunto
- Naapurin kuuleminen
- Poikkeamispäätös 26-1888-19-S
- Aloittamisoikeushakemus ja vakuusasiakirja

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Hakemuksessa ilmoitetut vähäiset poikkeamiset:

- 1) Rakennukset ylittävät vähäisessä määrin rakennusalueen rajat.

Rakennusalueen raja ylittyy lamellitalon ja pistetalon sisäpihan eteläsivulla 0,15 m. Lamellitalon kadunpuoleiset sisäänkäynnit ylittävät rakennusalueen rajan 2,0 m ja pistetalon eteläsivun parvekkeet ulottuvat 1,8 m rakennusalueen ulkopuolelle.

Sisäänkäyntiportaiden ylitys perustellaan jalkakäytävän ja sisäänkäynnin tasoeron takia portaan eteen oven avaamiseen tarvittavan lepotason mitoituksella.

- 2) Katon kaltevuus poikkeaa asemakaavan määräämästä

Lamellitalon harjakaton kaltevuus on pitkällä sivulla asemakaavan mukainen, mutta lyhyessä päädyssä kaltevuus on 36°, joka on hieman jyrkempi kuin asemakaavan määräys 1:1,5 (34,7°). Perustelu poikkeamiselle on rakennuksen L-kulman vaikutus kattokaltevuuteen.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle. Naapureilla ei ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

4775 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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 | | 108 | | 108 |
| Pysäköintitasojen kerrosalaa | | 968 | | 968 |
| Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom. | | 320 | | 320 |
| Lisäkerrosalaa (yht) | | 922 | | 922 |
| Ullakko | | 538 | | 538 |
| Asuinkerrosalaa | | 4771 | | 4771 |

| | | |
|------------|-------------|----|
| Autopaikat | Vähintään | 33 |
| | Yhteensä | 33 |
| | Rakennetaan | 33 |

| | | | | |
|---------------|--------|--------------|------------|--------------------------|
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m2 | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
| | S1 | 108 | 1 | Ei |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 7091 m ² |
| Tilavuus | 25836 m ³ |
| Paloluokka | P1 |

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Pankkitakaus
 Vakuus 157000 euroa
 Vakuuden perusteet Perustusten ja kellarin rakentaminen.

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä 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:

- 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 lupaehdot:

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

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

Kosteudenhallinnan toimintavaksi rakennushankkeeseen ryhtyvä on valinnut Kuivaketju10 -toimintamallin, jonka noudattaminen on suunnittelijoille ja urakoitsijoille pakollinen vaatimus.

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, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava rasittein tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla yhdessä tontti 26968/3: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