

28.09.2018

1

Tunnus	33-2100-18-A LP-091-2018-03272
Hakija	A-Kruunu Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0315-0006 Maisemamaalauksenkatu 1
Pinta-ala	7121 m ²
Kaava	Asemakaava 12313
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	8250 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 33315/6 muodostuu tontista 33315/3 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) AK-korttelialueilla rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin yhteisten sadepuutarhojen avulla.
Pääsuunnittelija	Viherkoski Jari Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon, autohallin ja piharakennuksen rakentaminen**

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen länsiosassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan 4-6 -kerroksinen viisiportainen lamellitalo, maanalainen autohalli ja pihalla sijaitseva pyörävarasto.

HEL 2018-009248

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 120 vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on 57,2 m². Perheasuntoja on 66 % huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 75 m². Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 222 henkilölle. Liiketila, kerhohuone, talopesula ja toinen talosauna on sijoitettu Avajaispuiston ja Kuninkaantammenrinteen kulmaukseen. Toinen talosauna avautuu pihakannelle päin.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Muurauksessa käytetään kolmea ruskean sävyä ja erilaisia tiililimityksiä. Asuinrakennuksessa on tasakatto ja

pihan pyörävajaan rakennetaan viherkatto.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Pihakannen alle rakennettavaan pysäköintihalliin sijoitetaan 52 autopaikkaa, joista 2 on LE-paikkoja. Lisäksi kadun varteen sijoitetaan yksi yhteiskäyttöautolle varattu paikka. Yhteensä 230 pyöräpaikasta 181 (78%) on sijoitettu asuinrakennusten ulkoiluvälinevarastoihin ja pihan pyörävarastoon, loput paikat ovat pihalla.

Kortteliin laaditun tonttien yhteisen piha- ja hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään pihan sadepuutarhoissa, hulevesipainanteissa ja viivytysputkiston avulla. Pihalle rakennetaan istutuslaatikoita kaupunkiviljelyä varten.

Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat rakennusten energiatehokkuusvaatimukset. Asuinrakennuksen E-luku on säädösten vaatimuksia parempi (82/90 kWh/m²). Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kerrostalon katolle asennetaan aurinkopaneelikenttä, jonka tuottama energia käytetään kiinteistösähköön.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Palotekninen lausunto

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Selvitys yhteistiloista

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Kaavoittaja on lausunnossaan 7.8.2018 puoltanut poikkeamista asemakaavasta koskien autopaikkojen vähimmäismäärää, perheasuntojen keskipinta-alaa sekä pysäköintihallin sijoittumista tontilla.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Pysäköintipaikkojen mitoitus 20% vähennyksellä
Asemakaavan mukaan kaupungin vuokraohteissa voidaan käyttää 20% pienempää pysäköintipaikkojen mitoitusta. Suunnitelmassa on sovellettu tätä vähennysoikeutta, vaikka rakennus jää valtion omistukseen.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että hankkeessa haetaan yhdenvertaista kohtelua pysäköintipaikkamäärien tarpeeseen valtion vuokra-asuntotuotannolle. Hanke on A-Kruunu Oy:n pitkän korkotuen ARA vuokra-asuntokohde. Perusteluissa vedotaan myös kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymään asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen, jonka mukaan "Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavassa omistusasunnossa."

2. Perheasuntojen keskipinta-ala
Asemakaavan mukaan perheasuntojen keskipinta-alan tulisi olla 80 m², mutta suunnitelmassa se on 75 m². Pienemmän keskipinta-alan kompensationsa esitetään ratkaisua, jossa perheasuntojen osuus huoneistoalasta (66%) ylittää reilusti kaavan velvoitteen (50%).

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että perheasuntoina halutaan tarjota myös pienempiä kolmioita, jotka vastaavat isoja asuntoja paremmin kysyntään.

3. Rakennusalueen raja ylitetään vähäisessä määrin rakennuksen länsipäädyssä ja pysäköintihallin kulmalla.

Alueryhmä on käsitellyt poikkeamisia ja puoltanut niitä. Kaavoittaja on myös omassa lausunnossaan puoltanut poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja.

Rakennusoikeus 8250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä

kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja.
2. rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen myymälä-, liike- ja työtiloja sekä julkisia palvelutiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta.
3. pysäköintitiloja, väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		8251		8251
	lisäkerrosalaa 1		644		644
	lisäkerrosalaa 2		268		268
	lisäkerrosalaa 3		1335		1335
	MRL 115 §		1083		1083
Autopaikat	Vähintään	69			
	Rakennetut	53			
	Kiinteistön ulkopuoliset 1				
	Yhteensä	53			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	190	3	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11581 m ²
Tilavuus	31110 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	28.06.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	07.08.2018
Lausunnon tulos	puollettu

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kuninkaantammen alueryhmä ja kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja eikä naapureilla ei ole ollut 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:

- 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.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa tonttien 33315/6 ja 33315/7 yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää asemakaavan edellyttämä selvitys kadun varteen sijoitetun yhteiskäyttöauton pysäköintipaikan pysyvyydestä.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirjo Pekkarinen-Kanerva arkkitehti puh. 310 26421