

23.04.2020

1

Tunnus	43-0528-20-A LP-091-2019-06535
Hakija	Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0054-0006 Peltisepänkuja 5
Pinta-ala	980 m ²
Kaava	12481
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4250 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Vuori Tuukka arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide 8-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2020-002621

Rakennetaan 8-kerroksinen yksiportainen asuinkerrostalo. Asuinrakennuksen vesikatto on viherkatto asemakaavan mukaisesti.

Rakennuksessa on 69 kpl asuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 51,5 m². Kaikilla asunnoilla on vähintään yksi parveke.

Tontti sijaitsee korttelialueen läpi kulkevan Peltisepänkujan varressa. Kuja on jalankulkua, pyöräilyä ja huoltoliikennettä varten. Tontin tuleva osoite on Peltisepänkuja 5.

Piha-alue sijaitsee pääosin rakennusten tonttien ulkopuolella korttelin yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Yhteiskäyttöisestä piha-alueesta on olemassa kokonaissuunnitelma.

Asuinkerrostalon autopaikat ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat korttelin LPA-tontilla, johon rakennetaan koko korttelialueen yhteinen pysäköintitalo. Meluolosuhteista johtuen korttelin asuntoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pysäköintitalo toimii Itäväylän melulta suojaavana rakenteena. Pysäköintitaloon tulee latauspaikkoja sähköautoja varten.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 129 kpl.
Pyöräpaikoista 75% = 97 pp LPA-alueen pysäköintilaitoksessa,
32 pp ulkona.

Väestönsuoja (113 hlö / 94 m²) sijaitsee alimmassa kerroksessa.

Rakennuksen energialuokka on B ja energiatehokkuusluku 85.

Erityisselvitykset:

- energiaselvitys
- energiatodistus
- haitta-aineselvitys
- kosteudenhallintaselvitys
- palotekninen selvitys
- paloteknisen selvityksen liitepiirustukset
- paloturvallisuuden riskiarvio
- perustamistapalausunto ja leikkaukset (8 kpl)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- liikennemeluselvityksen lisätarkastelu

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- ennakkoneuvottelumuistio
- hankeselostus
- toteutusaikataulu ja vaiheistus
- korttelipihan kokonaissuunnitelma
- liitoskohtalausunnon tilausvahvistus
- kaupunkimittauspalvelun lausunto
- sijaintilausunto
- väestönsuojailmoitus (113 hlö / 94 m²)
- rakennusoikeuslaskelma
- kerrosalakaaviot
- hulevesisuunnitelma
- alustava pihasuunnitelma
- väestönsuojasuunnitelma

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Tontin 6 asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen kuuluva kerrosala on 4250 m². Käytetty rakennusoikeus on 4254 m², eli ylitystä on 0,1%.

Hakijan perustelu: asumisviihtyisyys.

Rakennusoikeus Asemakaavassa rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 4250 m²

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja, portaiden valoaukkoja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Katutason kerroksessa porrashuoneeseen saa rakentaa 20 m² ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Jokaiselle tontille on rakennettava sauna ja parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat on sijoitettava kerroksiin 6-16. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4254		4254
	lisäkerrosalaa		402		402
	porrashuone 20 m ² :n ylitys		19		19
	MRL 115 §		239		239
Autopaikat	Vähintään	34			
	Yhteensä	34			
	Rakennetaan	34			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	85	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4914 m ²
Tilavuus	15890 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

23.04.2020

4

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 29.11.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 11.12.2019
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeaminen asemakaavasta (kerrosalan ylitys) 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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- 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 §).

Kosteudenhallintaselvitys on esitetty riittävässä laajuudessa, Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä aloituskokoukseen mennessä.

Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai selvitys väliaikaisista järjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontaan ennen erityissuunnitelmien toimittamista.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja asuntojen äänitasosta.

Asuinkerrostalotonttien yhteiskäyttöisen piha-alueen pelastusteiden, kulkuteiden ja muiden yhteisjärjestelyiden osa tontille 17 on oltava rakennettu ennen rakennuksen käyttöönottoa. Autopaikkojen, pelastusteiden, kulkuteiden, putkitien ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä tarkempi viherkattosuunnitelma kasvilajeineen on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille. Suunnitelmassa tulee esittää tämän hankkeen yhteydessä toteutettavat tontin ja korttelin yhteiset pihajärjestelyt. Lisäksi suunnitelmissa tulee

esittää tontin pihajärjestelyiden yhteensovitus korttelin ja katualueiden kanssa mm. materiaalien osalta. Yhteiskäyttöisen piha-alueen tontilla (AK, ah-pih) mahdollisesti tehtäville luvanvaraisille rakennustoimenpiteille on haettava erillinen lupa.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava korttelin yhteiskäytössä olevalle LPA-tontille 34 autopaikkaa, joista esteettämiä autopaikkoja vähintään 1 kpl.

LPA-tontille on rakennettava yhtenäinen Itäväylän melulta suojaava rakenne ennen asuntojen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 119 §, 120 a §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t, 164 § ja 175 §.

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Valtteri Suontausta arkkitehti