
RAKENNUSLUPA

Tunnus	26-2443-19-A LP-091-2019-04884
Hakija	Fira Oy
Rakennuspaikka	Koskela, 091-026-0972-0002 Kappelinpiha 6
Pinta-ala	2369 m ²
Kaava	12389
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	3770 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Ruohola Niina-Mari Hannele arkkitehti L Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.

HEL 2019-010025

Hanke (Lehmus A ja B)

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.

Rohtotarhan puiston laidalla olevalle tontille 2 rakennetaan kaksi viisikerroksista pistetaloa (Lehmus A ja B).

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

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

Pohjaratkaisut

Pistetalojen sisäänkäynnit ovat sisäpihan puolella. Porrashuoneesta pääsee hissillä esteettömästi pysäköintihalliin ja kerroksiin. Yhteensä asuntoja on 50 kpl. Jokaisella asunnolla on parveke ja puistonpuoleisten asuntojen varatiet ovat järjestetty näiden kautta. Maantasolle pääsy tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkuja ja -tikkaita hyödyntäen.

Yhteistilat

Kaikkia asukkaita palvelevia yhteistiloja ovat (asemakaavan määräämät) ylimpään kerrokseen sijoitetut talosaunat ja pihatasokerrosten ulkoilu- ja lastenvaunuvastotilat. Pesula ja kuivaushuoneet sekä irtaimistovarastot, tekniset tilat ja loput ulkoilu- ja lastenvaunuvastotiloista ovat sijoitettu kellaritasolle. Väestönsuoja (56 henkilölle) on osoitettu B-talon kellarin irtaimistovarastotilasta.

Osa A-talon kellarin irtaimistovarastoista on tontin 4 käytössä ja osa tontin väestönsuojapaikoista (53 henkilölle) on sijoitettu tontin 3:n rakennuksen VSS-tiloihin. Nämä järjestelyt vahvistetaan yhteisjärjestelysopimuksella.

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. Parvekkeet ovat asemakaavan mukaisesti sijoitettu lomittain.

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 21 ap on osoitettu tontille 2. Asemakaavan mukaisesti 22 ap ovat varattu naapurikorttelien 26965 ja 26971 käyttöön. Pysäköintihallin käytöstä laaditaan tonttien väliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Kaikki asemakaavan mukaiset pyöräpaikat (yht. 126 kpl) ovat sijoitettu rakennusten pihatasokerrokseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin 26972 kolmen tonttien kesken tehdään yhteisjärjestelysopimus autohallin, väestösuojaan, irtaimistovarastojen sekä 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.

Eriyisselvitykset

- Geotekninen suunnitteluraportti
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Liitoskohtalausunto
- Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys
- Liikennemeluselvitys ja -liitteet
- Yhteistilaselvitys
- Parvekeluukku poistumisselvitys
- 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
- Rakennusjätesuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Valtakirja
- Pääpiirustukset
- Sijaintilausunto
- Naapurien kuulemiskirjeet
- Poikkeamispäätös 26-1857-19-S
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 26-2848-18-E
- Vuokrasopimus liitteineen

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: Ajoväylillä 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 huomautettavaa.

Rakennusoikeus 3770 k-m2
(Jyvitetty kaavatontin yhteisestä rakennusoikeudesta 12300 k-m2)

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesu-tilat 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		42		42
Yhteistilat		260		260
Autohallit		1118		1118
Asuinkerrosala		3767		3767
Kellari		659		659
MRL 115 §		233		233

Autopaikat Vähintään 43
Yhteensä 43
Rakennetaan 43

Väestönsuojat Luokka Suojatila m2 Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S2 42 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6078 m²
Tilavuus 19552 m³
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

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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:

- maastoonmerkintä
- 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 käytettävyyden 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 §.

Päätäjä Pontus Högström
arkkitehti
puh. (09) 310 26488

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.10.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 29.10.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 30.10.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 30.10.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai

sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.