

---

<b>Tunnus</b>	26-0575-19-A LP-091-2018-02467
<b>Hakija</b>	Asuntotuotanto Helsingin Asumisoikeus Oy / Helsingin Asumisoikeus Oy Koskelantie c/o Helsingin kaupunki
<b>Rakennuspaikka</b>	Koskela, 091-026-0962-0004 Koskelantie 66b
<b>Pinta-ala</b>	3464 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12389
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	9650 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK (Asuinkerrostalojen korttelialue.)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Kentala Janne arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy

---

**Rakennustoimenpide** Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus, tontti 26962/4, kolme 7-kerroksista asuinkerrostaloa ja maanalainen pysäköintihalli, Helsingin Asumisoikeus Oy Koskelantie 66 c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto

HEL 2019-003928

**Pohjaratkaisu**

Koskelan väistyvälle sairaala-alueelle rakennetaan kolme seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa (rakennukset 3, 4 ja 5). Rakennusten pihatason alle rakennetaan kaksikerroksinen maanalainen pysäköintihalli. Rakennus 5 rakennetaan kiinni naapuritontin lounaisrajaan. Palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään sopimus naapuritontin kanssa.

Rakennukset 3 ja 5 ovat yksiportaisia ja rakennus 4 on kaksiportainen. Kaikista porrashuoneista pääsee esteettömästi pysäköintikansille.

Rakennuksissa on asuntoja yhteensä 128 kpl ja niiden keskipinta-ala on 60,9 m<sup>2</sup>. Osa ylimmän kerroksen asunnoista on asemakaavan mukaisesti suunniteltu kaksikerroksisina ja asuinhuoneita on sijoitettu ullakon tasolle.

**Julkisivut**

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua ja rapattua tiiltä, osin puhtaaksi muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Parvekeseiniä elävöittää polttomaalattu alumiinisäleikkö.

### Tontin käyttö ja ulkotilat

Korttelin rakennushankkeilla on yhteinen korttelipiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Piha toimii myös kaikkien tonttien pelastustienä. Tonttien yhteiskäytöstä laaditaan rasitesopimusluonnoksen mukainen yhteisjärjestely.

Kasvillisuuspeitteisten imeytuspintojen määrä pihalla on maksimoitu ja muut hulevedet johdetaan asemakaavan mukaisesti kaupungin sadevesiviemäriverkostoon ja puistoalueelle.

Korttelin 26962 yhteispihan rakentaminen toteutetaan tämän hankkeen yhteydessä rakennusten 3,4 ja 5 käyttöönoton edellyttämässä laajuudessa.

Ajoneuvoyhteys ja pelastustiet kulkevat pihalle osin tontin 2 kautta. Tontin 2 haltijan kirjallinen suostumus tämän tontilla suoritettaviin piharakentamistöihin on liitetty hakemukseen.

### Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Tontille 4 tarkoitettua 72 autopaikkaa sijoitetaan korttelin yhteiseen pysäköintihalliin. Paikoista kaksi on suunniteltu liikkumisesteisille. Pyöräpaikkoja on yhteensä 282 kpl ja ne sijaitsevat pääosin ulkoiluvälinevarastoissa K1-kannella.

### Yhteistilat

Kaikkia asuntoja palveleva kerhuhuone, talosaunat ja -pesulat, kuivaushuoneet, lastenvaunuvälinevarastot ja osa ulkoiluvälinevarastoista ovat sijoitettu maantasokerrokseen. Muut irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot sekä kaksi S1-luokan väestönsuojatilaa (yht. 183 m<sup>2</sup> ja 227 henkilöä) sijoitetaan K1-tasolle.

### Esteettömyys

Rakennus piha-alueineen on suunniteltu esteettömäksi. Kaikista porrashuoneista pääsee esteettömästi pysäköintikansille ja pihalle.

### Erityisselvitykset

- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ulkovaipan ääneneristysuunnitelma
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma (leimattu) liitteineen

- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Kerrosalalaskelma
- Alustava pihasuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankekuvaus
- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijoituslupa
- Rasitesopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Kerrosalalaskelma
- Kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto (26-2610-18-E)

#### 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) Autohallin sisäänkäynti sijoittuu piha-alueelle ja autohallin ramppi työntyy osittain piha-alueelle poiketen rakennusalueen rajoista.

Perustelut poikkeamiselle on, että se mahdollistaa rakennusten rungon yhteensovituksen maanalaisen autohallin mittajärjestelmän kanssa, optimoi porrasmalleja sekä mahdollistaa 8 metrin etäisyyden toisiaan vasten avautuville rakennuksille.

2) Kaava määrää, että puiston ja pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolelle tulee rakentaa mahdolliset parvekkeet sisäänvedettyinä.

Pihan parvekkeet eivät ole ulokeparvekkeita ja hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaikki parvekkeet ovat suunniteltu yhtenäisinä sairaala-alueen vanhoja suuria parvekkeita mukailen.

3) Asuinhuoneen vähimmäishuonekorkeutta matalampia (korkeus 1,8-2m) varastotiloja on 4 kpl. Nämä varastot sijaitsevat sisäänkäyntiportaan alla.

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

#### Rakennusoikeus

9650 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Pysäköintitasojen kerrosalaa		4256		4256
Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.		650		650
Kellaritilaa		1103		1103
Lisäkerrosalaa (yht)		420		420
Asuinkerrosalaa		9644		9644
Autopaikat	Vähintään	72		
	Yhteensä	72		
	Rakennetaan	72		

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	183	2	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	16073 m <sup>2</sup>
Tilavuus	50599 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	08.10.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennus- ja kerrosalaa sekä julkisivuja ja parvekkeita 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- värikatselmus
- 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.

Asuntojen sisäisiin käytäviin käytetty pinta-ala tulee tarkistaa hankkeen hankinta-arvon hyväksyttämiseen mennessä.

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. Erityisesti säilytettävä puusto on suojattava riittävästi.

Hankkeelle määrätään rajattu erityismenettely kantavien rakenteiden suunnittelun osalta: hankkeeseen ryhtyvän ehdottama ulkopuolisen asiantuntijatarkastus suunnitelmille tulee tehdä.

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

Piha- ja hulevesisuunnitelmat on esitettävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen rakentamisen aloittamista.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaan ennen julkisivujen lopullisten värisävyjen valintaa, rakennusvalvonnan arkkitehti on pyydettävä työmaalle värimallikatselmukseen.

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.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on korttelin 20829 yhteispihan ja paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava yhteisjärjestelyin tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on myös esitettävä rakennusvalvonnalle äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa

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 §, 150 c - d §, 158 § 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