

15.12.2017

1

| | |
|---------------------------|---|
| Tunnus | 33-3012-17-A LP-091-2017-08062 |
| Hakija | Helsingin Asumisoikeus Oy / c/o Asuntotuotanto |
| Rakennuspaikka | Kaarela, 091-033-0381-0001 Turkoosikuja 4 |
| Pinta-ala | 4428 m ² |
| Kaava | 12150 |
| Lainvoimaisuus | 2014 |
| Sallittu kerrosala | 5200 m ² |
| Alueen käyttö | Asuinrakennusten korttelialue (A) Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa sekä viivytettävä hulevesiä sadepuutarhojen ja erilaisten viivytyrakenteiden avulla. |
| Pääsuunnittelija | Viita Petri arkkitehti ArkOpen Oy |

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon, kahden rivitalon ja autohallin rakentaminen**

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon, kahden rivitalon ja korttelin yhteiskäyttöön tulevan maanalaisen autohallin rakentamiseksi, tontti 33381/1, osoite Turkoosikuja 4, hakija Helsingin Asumisoikeus Oy.

HEL 2017-012400

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen lounaisosassa. Kaupungin vuokratontille rakennettavassa 3-4 -kerroksisessa asuinkerrostalossa on neljä portaikkoa ja kellarikerros. Rivitalot ovat kaksikerroksisia.

Kerrostaloon rakennetaan yhteensä 60 ja rivitaloihin 10 asumisoikeusasuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 64,3 m². Perheasuntoja on 69 % huoneistoalasta. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 139 henkilölle.

Kerrostalon katujulkisivut ovat paikallamuurattuja ja ohutrapattuja. Rivitalojen päädyt ovat rapattuja ja muissa julkisivuissa on puupanelointi. Kaavan mukaisesti julkisivuissa on käytetty erivärisiä osia, lämpimiä värejä ja niitä täydentäviä sinivihreän

sävyjä. Rakennusten harjakatot ovat tummanharmaata konesaumattua peltiä. Kerrostalon matalassa nivelosassa ja rivitalojen pihavarastoissa on viherkatot.

Kaikki 44 autopaikkaa sijoitetaan korttelin yhteiseen maanalaiseen pysäköintihalliin, jonka sisäänkäynti on viereisen tontin 33388/1 puolella. Yhteensä 212 pyöräpaikasta varastoissa on 156 ja piha-alueella 56 kpl.

Piha- ja hulevesisuunnitelmien mukaan hulevesiä viivytetään sisäpihan painanteissa ja sadepuutarhassa sekä maanalaisilla viivytyrakenteilla.

Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat matalaenergiarakentamiseen liittyvät vaatimukset. Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kerrostalon katolle asennetaan aurinkopaneelientä, jonka tuottama energia käytetään kiinteistösähköön.

Tekniset selvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Palotekninen suunnitelma

Lausunto palavan eristeen käytöstä ulkoseinässä

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Energiaselvitykset ja -todistukset (energiatehokkuusluokka C)

Väestönsuojailmoitus

Muut selvitykset:

Hankekuvaus

Alustava yhteisjärjestelysopimus (tontit 33381/1 ja 33388/1)

Rakennusoikeuslaskelma

Pihasuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 29.6.2017 ja 6.9.2017. Alueryhmässä esille tuodut kommentit on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Maanalaisen autohallin rakennusalaan on kaavaan merkitty Akvarellinkadun kohdalle kavennus. Suunnitelmissa autohalli on laajennettu kaksipuoliseksi pysäköintikammaksi. Perusteluna on pysäköintihallin minimointi, jolloin pihalle jää enemmän istutus- ja imeytysaluetta. Ratkaisulle on saatu katuosaston hyväksyntä.
2. Rivitalojen ulkovarastot on sijoitettu rakennusalan ulkopuolelle, koska omat ulkovarastot ovat toiminnallisesti parempi ratkaisu pientaloon.
3. Rivitalojen terassit on sijoitettu kaavassa istutettavaksi merkitylle tontinosalle. Hakija perustelee poikkeamista ahtailla pihilla ja oleskeluterassien suuntaamisella aurinkoisempaan ilmansuuntaan.
4. Kaavan mukaan katujulkisivujen tulee olla rapattuja. Rivitaloissa rappausta on päädyissä, mutta muissa julkisivuissa on puuverhousta. Poikkeamista perustellaan sillä, että puuverhous sopii paremmin kadun puoleisten asuntoterassien yhteyteen.
5. Vähäisiä rakennusalojen ylityksiä rivi- ja kerrostaloissa. Perusteluna ovat kerrosalaan nähden ahtaat rakennusalan rajat sekä pyrkimys rakennusrungon järjestelmällisyyteen.
6. Ulokeparvekkeet ovat rakennusalan ulkopuolella, koska sisäänvedetyt parvekkeet vaikeuttaisivat rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Rakennusoikeus

5200 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 rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
 2. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.
 3. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrosalatasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

15.12.2017

4

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Raken netaan | Puretaa n | Yhteensä |
|------------------|----------|-----------------|--------------|----------|
| asuinkerrosalaa | | 5200 | | 5200 |
| lisäkerrosalaa 1 | | 859 | | 859 |
| lisäkerrosalaa 2 | | 986 | | 986 |
| lisäkerrosalaa 3 | | 217 | | 217 |
| MRL 115 § 3 mom. | | 190 | | 190 |

| | | |
|------------|--------------------------|----|
| Autopaikat | Vähintään | 44 |
| | Rakennetut | 44 |
| | Kiinteistön ulkopuoliset | 15 |
| | Yhteensä | 44 |

| | | | | |
|---------------|--------|--------------|------------|--------------------------|
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m2 | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
| | S1 | 111 | 2 | Ei |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 7451 m ² |
| Tilavuus | 23140 m ³ |
| Paloluokka | P1 / P3 |

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1 ja RakMK E4

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 02.11.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 28.11.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 27.11.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisin poikkeamisoin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamiset ovat perusteltuja ja ne on hyväksytty alueryhmässä.

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
- 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 1, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten osittaistakaan käyttöönottoa tulee perustaa rasiitteet ja varmistaa tonttien 33381/1 ja 33388/1 yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Maanalaiselle pysäköintialueelle ja puistoalueella sijaitsevalle pelastusajoneuvon nostopaikalle on laadittava erillinen vuokrasopimus.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § 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 |