

15.12.2017

1

Tunnus	33-3042-17-A LP-091-2017-07820
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy / c/o Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0388-0001 Kuninkaantammenkierto 14
Pinta-ala	3544 m ²
Kaava	Asemakaava 12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4500 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	Kämäräinen Emma Katariina arkkitehti ARKOpen

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon, rivitalon ja autohallin rakentaminen**

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon, rivitalon ja korttelin yhteiskäyttöön tulevan maanalaisen autohallin rakentamiseksi, tontti 33388/1, osoite Kuninkaantammenkierto 14, hakija Helsingin kaupungin asunnot Oy.

HEL 2017-012402

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen lounaisosassa. Kaupungin vuokratontille rakennettavassa nelikerroksisessa asuinkerrostalossa on kolme portaikkoa ja kellarikerros. Rivitalon kaksikerroksisten osien välissä on matalampi kerhotila.

Kerrostaloon rakennetaan yhteensä 50 ja rivitaloon 8 vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 66,5 m². Perheasuntoja on 67 % huoneistoalasta. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle. Akvarellinkadun puolella katutasossa on muuntamo.

Kerrostalon kadunpuoleiset julkisivut ovat paikallamuurattuja ja ohutrapattuja. Rivitalon katujulkisivut ovat rapattuja ja pihajulkisivuissa on puupanelointi. Kaavan mukaisesti julkisivuissa on käytetty erivärisiä osia, lämpimiä värejä ja niitä

täydentäviä sinivihreän sävyjä. Rakennusten harjakatot ovat tummanharmaata konesaumattua peltiä. Rivitalon pihavarastoissa ja kerhotilassa sekä autohallin sisäänkäyntikatoksessa on viherkatot.

Kaikki 30 autopaikkaa sijoitetaan korttelin yhteiseen maanalaiseen pysäköintihalliin, jonka sisäänkäynti on Turkoosikujan puolella. Yhteensä 150 pyöräpaikasta varastoissa on 102 ja piha-alueella 48 kpl.

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

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

Tekniset selvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Palotekninen suunnitelma

Lausunto palavan eristeen käytöstä ulkoseinässä

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Ääneneristysvaatimusten toteutuminen (32 dBA)

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. Vähäisiä rakennusalojen ylityksiä: rivitalot, muuntamo, maanalainen autohalli. Perusteluna ovat kerrosalaan nähden ahtaat rakennusalan rajat sekä pyrkimys rakennusrungon järjestelmällisyyteen.
4. Kaavassa säilytettäväksi merkityt puut korvataan istutettavilla puilla. Hakija perustelee ratkaisua sillä, että pysäköintikannen rakentaminen vähentää vanhojen puiden elinmahdollisuuksia.

Alueryhmä on käsitellyt poikkeamisia ja puoltanut niitä.
Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Rakennusoikeus

4500 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.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4496		4496
lisäkerrosalaa 1		941		941
lisäkerrosalaa 2		1215		1215
lisäkerrosalaa 3		100		100
MRL 115 § 3 mom.		183		183

Autopaikat	Vähintään	30
	Rakennetut	30
	Yhteensä	30

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	95	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8112 m ²
Tilavuus	22598 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1 ja RakMK E4

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	14.11.2017
Lausunnon tulos	lausunto

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

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	28.11.2017
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:

- maastonmerkintä
- 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 1.0, 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