
Tunnus	30-0085-18-A LP-091-2017-06957
Hakija	As Oy Helsingin Rakuunanpiha c/o Skanska Talonrakennus Oy
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0063-0007
Pinta-ala	5135 m ²
Kaava	12363
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	11900 m ²
Rakennettu kerrosala	5399 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Viljamaa Harri Juhani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Rakennustoimenpide 6-7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Haetaan rakennuslupaa asuinkerrostalon rakentamiseen. Tontin hallintasopimuksella tontti on jaettu kahdeksi yhtiöksi: As Oy Helsingin Rakuunanpuistoksi ja As Oy Helsingin Rakuunanpihaksi. Yhtiöillä on osittain yhteisiä yhteistiloja, väestösuojatilat ja yhteinen pysäköintihalli. Nyt haetaan rakennuslupaa As Oy Helsingin Rakuunanpihan asuinrakennukselle. As Oy Rakuunanpuistolle, pysäköintihallille ja piharakennukselle on lainvoimainen rakennuslupa, 30-2033-17-A.

LP-091-2017-06957

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Turun moottoritien päätteenä ja sen editse kulkee 37000 ajoneuvoa päivässä. Rakennusten muoto on suunniteltu suojaamaan pihaa ja asuntoja liikennemelulta. Asuntojen parvekkeet sijoittuvat melulta suojatuille sivuille. Liiketilojen huoltoa varten on katusuunnitelmaan tulossa tilavaraus. Pelastustie sijoittuu sisäpihan puolelle, johon parvekkeet avautuvat.

Pohjaratkaisu

Suunniteltu asuntomäärä on 80 Rakuunanpihassa. Tontin asunnot ovat omistusasuntoja, kooltaan 4H+KT 101-1H+KT 30 m², keskipinta-alaltaan 66,5 h-m².

Julkisivut

Pääjulkisivumateriaalit ovat rappaus, tiilimuuraus, huopakate, puu ja lasi. Kattomuoto on pulpetti/harjakatto, katemateriaali bitumihuopa. Etelään laskeutuvaa kattomuotoa hyödynnetään aurinkopaneelein.

Tontin käyttö

Asuntojen lasitetut parvekkeet sijoittuvat melulta suojatuille sivuille. Rakennusmassat suojaavat koko korttelin sisään jääviä leikki/piha-alueita ja tontin pienekö piha-alue liittyy pohjoisesta puistoalueeseen. Hulevedet viivytetään Rakuunan-tien puoleisella sivulla. Pelastustie sijoittuu sisäpihan puolelle, johon parvekkeet avautuvat.

Asemakaavamääräysten mukaiset asuntojen autopaikat, sekä osa vieraspaikoista ja liiketilojen autopaikoista (94+2+2 kpl) sijoittuvat kellarikerrokseen. Maan-tason liiketilojen autopaikat sekä loput vieraspaikat (2+8 kpl) sijoittuvat sisäpihan Rakuunantien puoleiseen päähän. Yhteensä autopaikkoja on 108 kpl. Kellariin tulee 8 sähköauton latauspaikkaa ja pihalle 1. Pyöräpaikat ovat maantasokerroksessa ja osittain katettuna sisäpihalla. Liiketilojen huoltoa varten on katusuunnitelmaan tulossa tilavaraus.

Esteettömyys

Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ulkotiloineen, yhteistilat ja autopaikat on suunniteltu esteettömiksi.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Perustamistapalausunto
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka C.
- Kosteudenhallintaselvitys
- lausunto Polyuretaanin käytöstä ulkoseinän eristeenä ; sertifikaatti VTT-C-6665-11 mukaan
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Parvekkeiden meluntorjuntaselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys, liikennemelu
- yhteisjärjestely/rasitesopimus
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma

Lisäselvitys

Ilmanvaihtoratkaisu on huoneistokohtainen koneellinen ilmanvaihto. Kaukolämpö. Energiatehokkuusluokka C. Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka R2.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Porrashuoneet:

Haetaan vähäistä <1% ylitystä kerrosalaan porrashuoneissa rakenteellisista syistä. Kerrosten paikallavalettavat porraskaalat tuetaan porrassyöksen yläpäässä ulkoseinään yhtenäisellä laattalla, josta aiheutuu kerrosalan ylitys.

Perustelut: ylitys parantaa porrashuoneen viihtyisyyttä.

B-portaan luiska on 6250 mm eli 250 mm yli RakMKF1:n ohjepituuden johtuen katusuunnitelman koroista.

Perustelut: toinen esteetön sisäänkäynti pihan puolelta. Rakennusalue ylittyy itäisivulla n. 0,4 m.

Poikkeamat ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Rakennusoikeus 11900+400 liikeytilaa k-m², josta As Oy Rakuunanpihan osuus on 6673 k-m² (6273 + 314 liikeytilaa)

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat
- lisäkerrosala 3: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	5188	6273		11461
lisäkerrosalaa 2	673	318		991
lisäkerrosalaa 3	289	290		579
liikeytilaa	86	314		400
Piharakennukset		125		125

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7373 m²
Tilavuus 24560 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 09.11.2017
Lausunnon tulos lausunto

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

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisin poikkeamin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamat ovat perustellut ja ne on hyväksytty alueryhmässä ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

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:

- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvonnan rakenneyksikölle esitettävä hankkeen tarkennettu riskianalyysi ja toimenpiteet mihin tämän perusteella on päädytty.

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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn

suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Pelastuslaitoksella on hyväksyttävä savunpoistosuunnitelma ja pelastustiesuunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Tarkennetut piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille. Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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	Markku Lehtinen arkkitehti puh. 310 26429