

23.03.2018

1

Tunnus	10-0335-18-A LP-091-2017-04511
Hakija	As. Oy Verkkosaaren Wanda
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0600-0005 Capellan puistotie 15
Pinta-ala	3609 m ²
Kaava	12284
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	4300 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lehtinen Rauno Tapani arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja rivitalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon ja rivitalon rakentamiseksi, tontti 10600/5, osoite Capellan puistotie 15, hakija Asunto Oy Verkkosaaren Wanda.

HEL 2018-002115
LP-091-2017-04511

Tontti rajautuu Capellan puistotiehen, Tukktorinkujaan ja Capellankujaan, ja se kuuluu Katiska -kortteliin. Korttelin keskellä on erillisellä luvalla myönnettävät tontin 6 kanssa yhteiskäytössä oleva piha-alue ja pihakannen alainen autohalli.

Pohjaratkaisu

Asuinkerrostalo on kaksipiortainen, 6 -kerroksinen ja siinä on lisäksi ullakkokerros, jossa on saunaosasto ja kerhuhuone, joihin liittyy terassit. Rakennuksessa 49 asuntoa (1 h+kt - 3 h+kt), joissa on lasitettu parveke.

Sisäänkäynnit ovat Capellan puistotien ja Tukktorinkujan puolella. 2. kerroksesta on yhteys pihalle. Katutasolla on 2 liiketilaa, pesula- ja varastotiloja sekä väestönsuoja 111 henkilölle.

Rivitalo on 3-kerroksinen ja siinä on 14 asuntoa (1 h+kt -5h+kt), jonka tilat ovat joko yhdessä, kahdessa tai kolmessa tasossa. Sisäänkäynnit ovat joko kadun tai pihan puolelta.

Asunnot ovat Hitas-tuotantoa ja niiden keskipinta-ala on 57,4 m².

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä (4 sävyä) ja parvekkeissa on 2. kerroksesta ylöspäin jälkisaumattua tiililaattaa. 1. kerroksen julkisivu on sisään vedetty muodostaen arkadin. Kerrostalossa on tasakatto ja rivitalossa viherkatto.

Tontin käyttö

Autopaikat, 28 kpl, sijoittuvat kansipihan alle.
Pyöräpaikkoja on 153 kpl, joista varastotiloissa 107 kpl ja pihalla 46 kpl.
Tonttien 5 ja 6 yhtiöt saavat käyttää toistensa piha-alueita.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Perustamistapalausunto
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- Energiaselvitykset ja todistukset. Energiatehokkuusluokka on C.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 17.5.2017 (10-1185-17-E) puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on jatkosuunnittelussa otettu huomioon.

Lisäselvitys

Hanke on käsitelty aluetyöryhmässä 19.12.2016 ja Hitas-työryhmässä 21.12.2017.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Rakennusalueen raja ylittyy sisäpihan puolella enimmillään 250 mm.
Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alueen raja ylittämällä on saatu kehitettyä huoneistotyyppien asuttavuutta.
2. Rivitalon massassa ei ole kaavaan merkittyä keskimmäistä kulkureittiä.
Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaksi reittiä riittää

tulvareiteiksi, eikä keskimäinen palvelisi pääliikennesuuntia.
3. Parvekkeiden pilareiden ja piilien julkisivumateriaalina 2.- 6. kerroksessa elementtikiinnitteinen tiili, joka kiertää kulman ympäri. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että voidaan toteuttaa vastaavaa ulkonäkö julkisivussa kuin paikalla muuratulla seinällä.
4. ma -alueella on irtaimistovarastoja. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ma-alueelle mahtuu pysäköintipaikkojen ja teknisten tilojen lisäksi irtaimistovarastoja, jolloin niitä ei tarvitse sijoittaa valoisiin tiloihin.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 4300 k-m²
Liiketilaa 250 k-m²

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: Rakennuksen kaikkiin kerroksiin asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja. Ylimpään kerrokseen sauna ja monikäyttötila.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3898		3898
asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		785		785
liikerakennusten kerrosalaa		251		251
kerrosalan ylitys /MRL 115§		282		282

Autopaikat

Yhteensä 28
Rakennetaan 28

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	89	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5713 m²
Tilavuus 19440 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.
Irtaimistovaraston rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
05.02.2018
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Lausunto Hitas-suunnitelmista
06.02.2018
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

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

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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti suunnitteluvaiheen kosteudenhallinnasta sekä sieltä rakentamisvaiheen kosteudenhallintaan nostettavat keskeiset vaatimukset (myös aikataulu) ja toimenpiteet. Samalla on rakenneyksikölle esitettävä rakennusvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori sekä hänen tehtävänsä, velvollisuutensa ja valtuutensa.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §) sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevän asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty asuinkerrostalossa ilmanvuotolukua 2,0 ja rivitalossa 1,8, jonka johdosta ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevissa selvityksissä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluontoisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338