

14.12.2018

1

Tunnus	33-2724-18-A LP-091-2018-07557
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kuninkaankallio c/o Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0405-0005 Maisemamaalauksenkatu 6
Pinta-ala	3257 m ²
Kaava	Asemakaava 12313
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	3098 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) AK-korttelialueilla rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin yhteisten sadepuutarhojen avulla.
Pääsuunnittelija	Michael Pet Kim arkkitehti Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

Rakennustoimenpide **Kahden asuinkerrostalon ja piharakennuksen rakentaminen**

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen länsiosassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kaksi 4-5 -kerroksista asuinkerrostaloa ja pihalla sijaitseva ulkoiluvälinevarasto.

HEL 2018-011932

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 50 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 51,4 m². Perheasuntoja on 53,8 % huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 81,3 m².

Tonttia palvelevat väestösuojapaikat 83 henkilölle rakennetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti naapuritontille 33405/4. F-talon kellarikerrokseen rakennetaan kerhotila ja talosauna, jotka avautuvat kaakkoon. F-talon 1. kerrokseen on sijoitettu talopesula sekä kaikkien korttelin kolmen tontin yhteiskäytössä olevat harraste- ja askartelutilat.

Julkisivut

Asuinrakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Muurauksessa käytetään erilaisia vaalean, punaisen ja ruskean sävyjä. Asuinrakennuksissa on tasakatto ja pihan ulkoiluvälinevarastoon rakennetaan viherkatto.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Korttelin yhteinen autohalli sijoittuu pääosin naapuritonttien 33405/3 ja 4 pihakannen alle. Ajoyhteys autohalliin on Maisemamaalauksenkadun puolelta tontin 33405/3 kautta. Autohalliin on suunniteltu 99 autopaikkaa. Näistä Asunto Oy Helsingin Kuninkaankallion osuus on 26 kpl, joista yksi on LE-paikka. Yhteensä 143 pyöräpaikasta 108 (76%) on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoihin. Loput pyöräpaikat ovat pihalla.

Kortteliin laaditun tonttien yhteisen piha- ja hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään pihan sadepuutarhoissa, hulevesipainanteissa ja viivytysputkiston avulla.

Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat rakennusten energiatehokkuusvaatimukset. Asuinrakennusten E-luku on säädösten vaatimuksia parempi (79 ja 83/90 kWh/m²). Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kerrostalon katolle asennetaan aurinkopaneelikenttä ja varaudutaan järjestelmän myöhempään laajentamiseen.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju10)
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
Palotekninen suunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Alustava yhteisjärjestelysopimus
Rakennusoikeuslaskelma
Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 9.4.2018 ja

28.5.2018. Työryhmässä esille tuotuja kommentteja on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Rakennusoikeus

3098 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.
2. pysäköintitiloja, väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3098		3098
lisäkerrosalaa 1		627		627
MRL 115 §		175		175

Autopaikat

Vähintään	26
Rakennetut	26
Kiinteistön ulkopuoliset	26
Yhteensä	26

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3900 m ²
Tilavuus	13025 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	19.10.2018
Lausunnon tulos	lausunto

14.12.2018

4

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokouksessa tulee esitellä Kuivaketju10 -laadunvarmistusmenettelyjen toteutus työmaalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa tonttien 33405/3, 33405/4 ja 33405/5 yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 § ja 135 §.

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