

14.12.2018

1

---

<b>Tunnus</b>	33-2716-18-A  LP-091-2018-06245
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Kuninkaanrinne c/o Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
<b>Rakennuspaikka</b>	Kaarela, 091-033-0405-0003 Maisemamaalauksenkatu 2
<b>Pinta-ala</b>	4381 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12313
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Sallittu kerrosala</b>	4274 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) AK-korttelialueilla rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin yhteisten sadepuutarhojen avulla.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Michael Pet Kim arkkitehti Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

---

**Rakennustoimenpide** **Kolmen asuinkerrostalon, autohallin, piharakennuksen ja muuntamon rakentaminen**

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen länsiosassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kolme 4-5 -kerroksista asuinkerrostaloa, korttelin yhteinen autohalli ja pihalla sijaitseva ulkoiluvälinevarasto.

HEL 2018-011933

**Pohjaratkaisu**

Rakennetaan yhteensä 67 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 52 m<sup>2</sup>. Perheasuntoja on 51 % huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 80,6 m<sup>2</sup>.

A-talon kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 114 henkilölle. Talopesula on A-talon maantasokerroksessa. Muuntamo on sijoitettu Maisemamaalauksenkadun puolelle A-talon 1. kerrokseen. C-talon 1. kerrokseen rakennetaan kerhotila ja talosauna, jotka avautuvat länsisuuntaan. Alustavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaan tonttia palvelevat lisäksi naapuritontilla 33405/5 olevat kerho- ja harrastetilat.

#### 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 tonttien 33405/3, 4 ja 5 pihakannen alle. Ajoyhteys autohalliin on Maisemamaalauksenkadun puolelta. Autohalliin on suunniteltu 99 autopaikkaa. Näistä Asunto Oy Helsingin Kuninkaanrinteen osuus on 36 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-luvut ovat säädösten vaatimuksia parempia (82/90 kWh/m<sup>2</sup>). 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

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asuinkerrostalot B ja C ylittävät asemakaavaan merkityn rakennusalan 0,6 metriä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaikki tontin kolme asuinrakennusta on suunniteltu samoin päämitoin. Rakennusten tilaratkaisut ja asuntojen pohjat on suunniteltu toimiviksi ja ne toistuvat saman tyyppisinä kaikissa rakennuksissa.

2. Asuinrakennuksissa A, B ja C on 1. kerroksessa käytetty kussakin enimmillään 52 % kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Asemakaavassa on merkintä (1/2)IV ja (1/2)V. Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Poikkeamisen perusteluna ovat rakenteelliset syyt: yläpuoliset kantavat seinälinjat saadaan näin tuotua samassa linjassa alas asti.

3. Pysäköintihallin seinä ylittää noin 2 metrillä ja ulkoporras noin 4,7 metrillä asemakaavassa istutettavaksi merkityn alueen rajan.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkojen tilatarpeilla. Tontin eteläreunassa oleva ulkoporras ei mahdu korkoerojen vuoksi asemakaavassa esitetyle osuudelle suorana portaana, jolloin se on tehtävä U-portaana. Istutettavaa aluetta jää osuudelle kuitenkin riittävästi, ja muutoinkin tontin istutettaviin alueisiin on suunnitelmassa kiinnitetty huomiota.

Kuninkaantammen alueryhmä on käsitellyt poikkeamisia ja puoltanut niitä. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Rakennusoikeus

4274 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		4274		4274
	lisäkerrosalaa 1		608		608
	lisäkerrosalaa 2		1515		1515
	MRL 115 §		278		278
Autopaikat	Vähintään	36			
	Rakennetut	47			
	Yhteensä	47			

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6675 m <sup>2</sup>
Tilavuus	23902 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1 / P3

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	11.09.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kuninkaantammen alueryhmä on puoltanut suunnitelmissa esitettyjä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ei ole ollut niistä huomautettavaa.

## 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:

- 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.

Aloituskokouksessa tulee esitellä Kuivaketju10 -laadunvarmistusmenettelyjen toteutus työmaalla.

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

14.12.2018

6

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 §, 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