
Tunnus	49-3001-17-A LP-091-2017-07256
Hakija	Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0271-0005 Koirasaarentie 48
Pinta-ala	3144 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Alueen käyttö	Autopaikkojen korttelialue (LPA) Pysäköintilaitos, jonka spiraalimainen pysäköintiramppi alkaa tasosta noin +2.40. Pysäköintilaitoksen katon ylin kohta on noin +18.00. (p1) Rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalan osoittaman luvun verran asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja (hk560)
Pääsuunnittelija	Tuomi Teemu Petteri arkkitehti Arkkitehdit NRT Oy

Rakennustoimenpide	<p>Pysäköintilaitoksen ja asukastilan sekä kahden maalämpökaivon rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus pysäköintilaitoksen, asukastilan ja kahden maalämpökaivon rakentamiseksi tontille 49271/5, Koirasaarentie 48.</p> <p>HEL 2017-012398</p> <p>Rakentaminen on aloitettu maisematyölausunnolla 49-2812-17-MLA.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennuksen perusratkaisu on spiraalimainen 5-kerroksinen pysäköintiramppi, joka ylimmässä kerroksessa muuttuu tasaiseksi ja jatkuu viereisen kallion päälle asukastilana. Maantasossa sijaitsee ympäröivien kortteleiden yhteinen kierrätystila.</p> <p>Julkisivut Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on taitettu ja rei'itetty pelti. Asukastilan julkisivut ovat metallilevyverhottuja. Rakennuksessa on viherkatto.</p> <p>Pysäköintiratkaisu Pysäköintilaitoksessa on 239 autopaikkaa, joista 3 on LE-paikkoja.</p> <p>Tontin käyttö Rakennukseen liittyy julkinen kulkuväylä, joka johtaa kallion päältä Saaristofregatinpuistosta asukastilan sivukäytävän ja hissin välityksellä alas Brynhildankujalle. Yhteistila avautuu Saaristofregatin puistoon pienellä terassilla.</p> <p>Rakennuksen viherkatto toimii hulevesien viivytyksenä. Muuten</p>
---------------------------	--

hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Toimitetut selvitykset:

Hankeselvitys

Rakennusoikeuslaskelma

Julkisivun periaatedetalji

Energiaselvitys ja -todistus (B)

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1) Vesikaton ylin kohta ylittää asemakaavan salliman 7,2 m. Kaavan mukaan pysäköintilaitoksen katon ylin kohta on n. 18m. Yleisen jalankulun reitin järjestäminen rakennuksen kautta kaavan edellyttämällä tavalla pakottaa rakennuksen korot sellaisiksi, että vesikaton ylin kohta asettuu korkoon n. +22,00m. Asukastilan sovittaminen kallioon sekä vapaan pääsyn estäminen rakennuksen katolle on johtanut ehdotukseen vesikaton korottamisesta asukastilankohdalla korkoon n. +25,20.

2) Rakennusalan ylitys

Rakennusala ylittyy kallion puolella n. 1,5m, koska autojen sisäänajolle on varattu tilaa hallin ja kadun välissä.

Kierrätystila ylittää rakennusalan rajan n. 1,8m. Sijoitus on perusteltu tilan sujuvan käytön ja jäteauton pysähtymisjärjestelyiden vuoksi.

Kierrätystila on vain yksikerroksinen, jolloin sen vaikutus rakennuksen massaan on pieni.

3) Julkisivumateriaali

Kaavan mukaan julkisivujen tulee olla pystysuuntaista maalattua säleikköä. Lumen sisääntulon estämiseksi säle korvataan maalatulla pystysuuntaiseksi taitellulla rei'itetyllä metallilevyllä.

4) Asukastilan koko

Asukastilan koko alittaa asemakaavan edellyttämän 64 m² (11,4%).

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että lämpimän asukastilan jatkaminen kylmän pysäköintiosan päälle nostaisi asukastilaa entisestään ja johtaisi kohdan 1) vielä suurempaan poikkeamiseen.

Osan asukastilan rakennusosalasta vie katettuna toteutettava asemakaavan edellyttämä kulkureitti.

Alueryhmä puoltaa poikkeamisia.

Asemakaavan muiden tavoitteiden toteutumisen takia poikkeuksellisen suuri korkeudesta poikkeaminen on todettu voitavan käsitellä vähäisenä.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut

niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus Pysäköintilaitoksen rakennusala
Harraste- ja kokoontumistiloja 560 kerrosalaneliometriä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
		n	n	
asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa autosuoja		496		496
		7223		7223

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7779 m²
Tilavuus 24500 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 18.10.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 02.11.2017
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisiä poikkeamisia lukuun ottamatta asemakaavan mukainen. Alueryhmä ja kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltavat vähäisiä poikkeamisia.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Esityksen muutos:
Lisätään lupamääräys: Piha yhteensovitettava kadun, puiston ja naapuritonttien kanssa.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon 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.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Piha yhteensovittettava kadun, puiston ja naapuritonttien kanssa.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää ympäröivän luonnonmukaisena säilytettävän puistoalueen työmaa-aikaiset suojausjärjestelyt.

Rakennuksen kantavan runkorakenteen osalta on noudatettava rajattua erityismenettelyä. Tiedot hankkeessa tehtävästä riskianalyyysistä ja laadunvarmistusselvitys on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle ennen rakennustöiden aloittamista.

Putoaminen tonttia ympäröiviltä kallioilta tulee estää. Aidat ym. tulee sovittaa maastoon ja puiston rakenteisiin. Puiston puolelle ulottuville aita-, terassi- ym. rakenteille on haettava sijoituslupa Alueiden käyttö ja valvonta -yksiköstä ennen niiden toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 g §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 d § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Salla Mustonen arkkitehti puh. 310 26445