

12.10.2018

1

Tunnus	22-2316-18-A LP-091-2018-00222
Hakija	Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Asunto Oy Helsingin Helmer, c/o YIT-rakennus
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0401-0009 Teollisuuskatu 34
Pinta-ala	1786 m ²
Kaava	11630
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	5220 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen ja aloitusoikeuden hakeminen.

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon As Oy Helsingin Helmerin rakentamiselle kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maankäyttöjohtajan 27.8.2018 myöntämän poikkeamispäätöksen HEL 2018-003570 T 10 04 01 nojalla tontille 22401/9 sekä aloittamisoikeus.

HEL 2018-010065

Tontille rakennetaan kaksiportainen asuinkerrostalo. A-porras on 6-kerroksinen, B-porras 11-12 -kerroksinen ja rakennuksessa on yksi kellarikerros. Asuntoja on yhteensä 100. Samalla tontilla, pihakannen alla sijaitsee korttelin kaikkien asuntoyhtiöiden yhteisen autohallin osa, jolle on myönnetty erillinen rakennuslupa 22-2206-18-A. Poikkeamispäätöksessä HEL 2018-003570 T 10 04 01 on myönnetty lupa poiketa asuntojen keskipinta-alasta, päädyn ylhäällä sijaitsevien parvekkeiden osalta rakennusalan ylittämistä, teknisten tilojen sijoittumisesta, rakennuksen korkeudesta, julkisivun jäsentelystä sekä talopesuloiden sijoituksesta korttelin aiemmin rakennettujen osien mukaan.

Rakennuksen kummassakin portaassa on minipesula asukkaiden käyttöön. Yhteistiloista talosauna ja kerhohuone aputiloinen sijaitsevat As Oy Helsingin Helmerin pihatasossa ja ovat yhteiskäytössä viereiselle tontille 22401/8 rakennettavan

asuinrakennuksen kanssa. Järjestely on esitetty sopimuksessa tulevista rasitteista. Solmittavat rasitteet tulevat lisäksi käsittämään mm. ulkoiluvälinevarastoja, VVS-tiloja, jätehuonetta, esteetöntä kulkua jätehuoneeseen sekä kulkua autohalliin.

Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan 100 kpl huoneistojen keskipinta-alan ollessa 44,7 m². Edellisen lisäksi rakennetaan kaavan sallimia yhteistiloja pääosin kellarikerrokseen. Asuntojakaumasta on korttelien 22401 ja 22402 osalta toimitettu selvitys, jonka mukaan tavoite perheasunnoista toteutuu kortteleiden alueella.

Jokaisella asunnolla on lasitettu parveke tai terassi.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali Teollisuuskadun puolella on puhtaaksimuurattu punatiili ja Konepajan puistoa vasten rapattu tiili. Korkeamman rakennuksen osan 11- ja 12-kerroksiset rakennusmassat on verhoiltu kahdella erityyppisellä metallipoimulevyllä. Väritys on noudattaa aiemmin hyväksytettyä korttelitason väriyssuunnitelmaa.

Tontin käyttö

Pihajärjestelyt kansipihalla - istutukset, leikki- ja oleskelualueet, pelastusreitit, aidat, muurit - ovat suurtontin yhteispiha-alueella. Rakentamattomat tontinosat istutetaan saumattomaksi osaksi yhteispihaa.

Autopaikat 42 kpl sijaitsevat rakennukseen liittyvässä korttelin yhteisessä autohallissa. Paikoista 20 kpl sijaitsee oman tontin alueella, 5 kpl osin omalla osin naapuritontilla 22401-6 ja loput 17 kpl kokonaan naapuritontilla.

Kaavan edellyttämistä 174 polkupyöräpaikoista 147 on sijoitettu 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin ja 27 pihalla tontin 22401/9 alueella.

Väestönsuojapaikat sijoittuvat tontille 22401/8 Asunto Oy Helsingin Teodorin kellariin rakennettaviin S1-luokan väestönsuojiiin 200 henkilölle. Suojaan mitoitetaan rakennettavalle Asunto Oy Helsingin Helmerille 140 paikkaa.

Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Yhtiön esteettömät autopaikat 2 kpl sijaitsevat korttelin yhteisessä autohallissa pihakannen alla.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Selvitys asuntokaudasta; 3h ja suuremmat asunnot kortteleissa 22401 ja 22402
- PIMA-selvitys
- Perustamistapalausunto
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on B.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen kosteudenhallinnan riskianalyysi
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys

Haetaan aloitusoikeutta vakuuksilla.

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

Rakennusoikeus 5220 kem2.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat.

Lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5194		5194
kerrosalan ylitys /MRL 115§		370		370
lisäkerrosalaa		1093		1093
Kellari		688		688
Ullakko		50		50
Autopaikat				
Vähintään	42			
Yhteensä	42			
Rakennetaan	42			

12.10.2018

4

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	68	1	Kyllä
	S1	82	1	Kyllä

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7395 m ²
Tilavuus	23600 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	30.04.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	21.05.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
--------------	--

Vakuuden laji	Pankkitakaus
Vakuus	50250 euroa
Vakuuden perusteet	Poikkeusluvan viipyminen, töiden keskeytymätön jatkuminen alueella

Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.
------------------------	--

Hanke perustuu poikkeamispäätökseen HEL 2018-003570 T 10 0401.

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
- pihasuunnitelma
- 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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista 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.

Erityismenettelyä edellytetään rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion (riskitaso vaativin luokka R3 (1-3)) perusteella. Suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus tarvitaan seuraaville suunnitelmille: rakenne ja pohjarakenne. Ulkopuolinen tarkastaja / tarkastajat hyväksytetään rakennusvalvonnassa.

Erityismenettelyä edellytetään rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvion perusteella (riskitaso toiseksi vaativin luokka R2 (1-3)). Suunnitelmien asiantuntijatarkastus rakennusfysiikansuunnitelmille.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa vaadittavat autopaikat 42 kpl tulee olla toteutettuina tai on osoitettava vastaava väliaikainen ratkaisu.

Väestönsuojapaikat tulee olla toteutettuna viimeistään viiden vuoden kuluessa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkapuhelinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 133 §, 135 §, 144 § ja 171 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

12.10.2018

7

Käsittelijä

Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468