
Tunnus	43-0271-23-A LP-091-2022-01705
Hakija	Asunto Oy Helsingin Koruseppä
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0054-0011 Insinöörinkatu 18
Pinta-ala	1062 m ²
Kaava	12481
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	9050 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Mäkipaja Veikko Jussi Niilo arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide 16-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka: 0121) rakentaminen

HEL 2023-001551

Rakennetaan 16-kerroksinen, betonirunkoinen asuinkerrostalo. Rakennus liittyy suoraan toisesta päädystään naapuritontin 8-kerroksiseen asuinkerrostaloon.

Rakennuksessa on 151 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 49,8 m². Kaikilla asunnoilla on parveke. Asunnoissa on huoneistokohtainen, lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihto.

Julkisivut 1-8 kerroksessa ovat paikalla muurattua tiiltä ja saman näköisiä tiililaattapintaisia elementtejä parvekkeiden yhteydessä. Kerrosten 9-16 osalla julkisivumateriaalina on kaksi eri metallin sävyä alumiinikomposiittilevyä oksidoituneen kuparin väriskaalaa mukaillen.

Rakennuksen energialuku on 73 kWh/m² ja energiatehokkuusluokka A.

Kaikki asemakaavan mukaiset autopaikat (80 kpl) ja polkupyöräpaikat (271 kpl) sijoitetaan korttelissa olevaan LPA-alueen pysäköintitaloon.

Erityisselvitykset:

- energiaselvitys
- energiatodistus
- paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- paloturvallisuuden riskiarvio
- palotekninen selvitys
- paloteknisen selvityksen liitepiirustukset
- selvitys julkisivueristeiden paloeristävyvyydestä
- rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- perustamistapalausunto
- LVI-suunnittelun perusteet
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- viherkerroinlaskelma
- rakennusoikeuslaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hankeselostus
- naapureiden kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Lisäselvitys

Asemakaavassa sallittu kerrosala 9050 m² ylittyy 1465 m² (n. 16 %). Ylitys muodostuu kokonaisuudessaan MRL 115 §:n ja asemakaavan sallimista ylityksistä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus ylittää asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan. Ylitys n. 850 mm koillissivun päädyn osalta.

Perustelu: Ylitys mahdollistaa rakennusoikeuden käytön kokonaisuudessaan ja samalla rakennuksen pitkille sivuille sijoittuvat parvekejulkisivut, joiden tulee kaavan mukaisesti sijoittua rakennusalan sisään. Parvekejulkisivuille syntyvillä, tavallista suuremmilla asuntokohtaisilla parvekkeilla on selkeä positiivinen vaikutus asumisen laatuun.

Asemakaavassa määrätty arkadirakenne, jonka vapaa korkeus vähintään 3,5 m.

Poikkeama: Arkadirakenteen vapaa korkeus on 3,4 m.

Perustelu: Arkadin madaltaminen mahdollistaa sen ja toisaalta asemakaavan edellyttämän näyteikkunajulkisivun teknisen toteutettavuuden.

Asemakaavan mukaan rakennusten ja rakennusosien julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä ns. jalustakerroksissa (1-6/1-8). Poikkeama: Parvekejulkisivuun liittyvät tiilipinnat ja tiilijulkisivu toteutetaan tiililaattapintaisina elementteinä. Tiililaatat tehdään sahaamalla samasta tiilestä kuin julkisivun paikalla muuratut osuudet.

Perustelu: Parvekejulkisivulle tyypillisestä runsaasta aukotuksesta johtuen ei muodostu paikalla muuraukselle luontevaa, pääosin itsensä kantavaa yhtenäistä julkisivupintaa. Paikalla muurattuna huomattava osa julkisivusta jouduttaisiin aukkojen koosta johtuen toteuttamaan erilaisten kannatus- ja ripustusosien varaan muusta rungosta.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 9050 m²

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varastoja huoltotiloja, teknisiä tiloja, portaiden valoaukkoja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Katutason kerroksessa porrashuoneeseen saa rakentaa 20 m² ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Jokaiselle tontille on rakennettava sauna ja parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat on sijoitettava kerroksiin 6-16. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		9050		9050
kerrosalan ylitys /MRL 115§		479		479
porrashuone 20 m2:n ylitys		16		16
Aputilaa kerrosalan lisäksi		969		969

Autopaikat

Vähintään	80
Yhteensä	80
Rakennetaan	80

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	174	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10515 m ²
Tilavuus	32710 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	11.04.2022
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	21.10.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	26.09.2022
Lausunnon tulos	lausunto

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

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
- rakennesuunnitelmat

- selvitys työn toteutuksesta, tarkastuksesta ja valvonnasta

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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava korttelin yhteiskäytössä olevalle LPA-tontille asemakaavan edellyttämä määrä autopaikkoja, joista esteettämiä autopaikkoja vähintään 1 kpl.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja asuntojen äänitasosta. LPA-tontille on rakennettava yhtenäinen Itäväylän melulta suojaava rakenne ennen asuntojen käyttöönottoa.

Asuinkerrostalotonttien yhteiskäyttöisen piha-alueen pelastusteiden, kulkuteiden ja muiden yhteisjärjestelyiden osa tontille on oltava rakennettu ennen rakennuksen käyttöönottoa. Autopaikkojen, pelastusteiden, kulkuteiden, putkitien ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-l §:t, 119 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t, 164 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti