

---

<b>Tunnus</b>	31-1673-21-A LP-091-2021-01600
<b>Hakija</b>	Asunto-osakeyhtiö Lauttasaaren Linnahovi, Helsinki
<b>Rakennuspaikka</b>	Lauttasaari, 091-031-0003-0010 Lauttasaarentie 8
<b>Pinta-ala</b>	1915 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12473
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	3600 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK VI Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Selonen Kari Jaakko arkkitehti Parviainen Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Kuusikerroksisen asuinkerrostalon (0121), kansipihan, kannenalaisen pysäköintihallin ja ulkoiluvälinevaraston / oleskelukatoksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus</p> <p>Asuinkerrostalotontille 31003/10, Lauttasaarentie 8 rakennetaan kuusikerroksinen, kellarillinen, kaksi porrashuonetta käsittävä asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121), siihen liittyvä kannenalainen pysäköintihalli sekä piharakennus.</p> <p>HEL 2021-006013</p> <p>Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta pohja-, maankaivuu, louhinta-, paalutus- ja perustustöiden sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta vakuudella ennen luvan lainvoimaisuutta.</p> <p>Rakennuspaikka on Lauttasaarentien ja Meripuistotien kulmassa. Tontilta on purettu (purkamislupa 31-1521-20-P) arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema, vuonna 1984 valmistunut toimistotalo. Uudisrakentamista varten on laadittu asemakaavan muutos 12473 (hyväksytty 2.4.2029).</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 43 kpl, Perheasuntojen osuus on lähes 70 %. Kaikki asunnot avautuvat etelään, isommat asunnot lisäksi pohjoiseen ja Meripuistotien puolella myös länteen. Kellarissa sijaitsee varasto- ja teknisiä tiloja, kuntoilutila, pesula sekä väestönsuoja (suoja-ala 72,0 m<sup>2</sup> / 96 henkilölle). Kellarista on esteetön yhteys kannenalaiseen pysäköintihalliin. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kaksi liiketilaa, jätehuone, kerhotila ja talosauna vilvoitteluterasseineen sekä lisäksi kolme asuntoa. 2. - 6. kerroksissa on ainoastaan asuntoja. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, Pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.</p> <p>Julkisivut</p>
---------------------------	--

Rakennuksen julkisivut ovat pääasiassa paikalla muurattua, ruskeankirjavaa tiiltä. Pihan puolen parvekejulkisivu koostuu jälkisaumatuista tiililaattapintaisista betonielementeistä. Julkisivumuurausta on osin elävöitetty erilaisilla tiililadonnoilla, sekä tiilen eri syvyyksiin perustuvilla tiilistruktuureilla. Ylimmän, sisään vedetyn kerroksen julkisivu on Lauttasaarentien puolella tummaa metallilevyä. Sisäänvedon muodostavalle vesikaton osalle toteutetaan ylimmille asunnoille kattoterassit. Rakennuksessa on tasakatto.

#### Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Rakennuksen koilliskulmassa on kaavan mukainen ajo pysäköintihalliin sekä kapea kulkuväylä sisäpihalle, joka toimii myös kulkuyhteytenä jätetilaan. Pihalle on esteetön kulku sekä koillis- että länsireunalta. Piha on pääosin kansipiha. Pihalla on säilytettäväksi esitetty avokallio, jonka lohkareinen muoto on tuotu osaksi pihan jäsentelyä. Tontin eteläreunassa on maanvarainen istutettava alue. Pihalla sijaitsee leikki- ja oleskelualueen lisäksi pieni, viherkattoinen ulkoiluvälinevarasto / oleskelukatos, sekä asunto- ja yhteistilojen terassit.

Hulevedet johdetaan pois erillisen hulevesisuunnitelman mukaan liitoskohtalausunnossa määrätyn poistokohdan kautta. Meren läheisyydestä johtuen (220 m) hulevesien viivytyrakenteita ei rakenneta.

#### Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Autopaikat (24 ap) sijaitsevat kaavan mukaisesti tontille rakennettavassa kannen alaisessa pysäköintihallissa ja pysäköintihallin yhteyteen rakennettavissa autotalleissa. Autopaikkamitoituksessa on hyödynnetty kaavan mahdollistamaa vähennystä tontin liittyessä pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään. Paikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu. Pysäköintihallin / rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Kaava edellyttää asunnoille toteutettavan 114 pp. joista 86 pp (75 % paikoista) tulee sijaita rakennuksissa tai talousrakennuksissa. Paikkoja toteutetaan 116 kpl, joista kellarin ulkoiluvälinevarastoissa on 84 pp, pihavarastossa 12 ja pihalla 20 pp.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Maaperän käyttöhistoriaselvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Liikennemeluselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

- Akustinen selvitys
- Julkisivun äänieristyksen mitoitus
- Kuntosalin meluriskikartoitus ja torjuntaperiaatteet
- LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Väestönsuojasuunnitelma ja -ilmoitus
- Väritetyt julkisivut
- Alustava pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Käyttöhistoriaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Aloittamisoikeushakemus
- Vakuusasiakirja
- Valtakirja, 2 kpl
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Rakennusoikeuslaskelma (MRL 115 § pinta-alataukko ja kerrosalakaaviot)

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä puolsi hanketta ehdollisena 10.8.2020 antamassaan ennakkolausunnossa 31-1738-20-E. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon sisältö huomioiden.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 18.5.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Rakennusalan raja

Rakennuksen lounaiskulma ylittää rakennusalan noin 2 m<sup>2</sup> alalta. Perustelu: Ylityksen muodostava kulma muodostaa arkkitehtonisesti mielenkiintoisemman, siromman ja pienimittakaavaisemman kulma-aiheen kuin kaavan rakennusalan mukainen ratkaisu.

Ylimmän kerroksen sisäänvetolinja on sijoitettu porrashuoneiden ulkoseinälinjaan siten, ettei porrashuone muodosta sisäänvedettyyn julkisivuun erillistä uloketta. Ulkoseinälinja ylittää Lauttasaarentien puolella rakennusalan rajan koko pituudeltaan noin 1 m:llä. Perustelu: Julkisivusta saadaan näin siisti ja yhtenäinen.

Piharakennuksen sijainti

Pihalle sijoitettavalle ulkoiluvälinevarastolle ei ole esitetty kaavassa rakennusala, mutta kaavassa on kuitenkin määräys: "Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto". Perustelu: Esitetty piharakennus (45 kem<sup>2</sup>) on kaavan tavoitteiden

mukainen ja lasketaan kuuluvaksi kaavan sallimaan varastotiloille osoitettuun lisärakennusoikeuteen.

#### Tontilla sijaitsevan avokallion säilyttäminen

Kaavassa on määräys: "Tontilla sijaitseva avokallio tulee säilyttää". Avokalliota joudutaan louhimaan, jotta ajo pysäköintihalliin saadaan kaavan esittämään paikkaan määräysten mukaisilla kaltevuuksilla ja kääntösäteillä. Arvio louhittavan kallion määrästä kyseisellä tontilla on noin 8% tontilla olevasta kallioista. Kallio jatkuu myös naapuritontin puolella, joten kokonaisvaikutus on vähäinen. Kalliota on jo nykyisellään muokattu tontilta puretun rakennuksen rakentamisaikana.

#### Julkisivumateriaali

Kaavassa on määräys: "Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla muuratun pinnan päälle tehty vaalea rappaus tai puhtaaksimuurattu punatiili". Koko rakennuksen sisäpihan puoleinen julkisivu toteutetaan julkisivutiilestä sahatulla jälkisaumatulla tiilipintaisella elementillä. Perusteluna ratkaisulle on suuret aukonylityspalkit ja parvekkeen syvyyshän maksimointi kaiderakenteen puolittuessa. Jälkisaumattuna pinta vastaa visuaalisesti paikalla muurattua.

#### Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017)

Määräyksen mukainen kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään ylittyy kellarin irtaimistovarastosta (vss) poistuttaessa. Yksinkertaisena mitattu pituus väestönsuojan perältä uloskäytävään on 44 metriä. Kellarin käytävä on jaettu osastoivalla väliovella siten, että irtaimistovarastoa palvelemaan käytävään liittyy vain palokuormaltaan vähäinen kuntosalitila. Käytävän kautta on mahdollisuus poistua porrashuoneeseen tai autohallin kautta ulos rakennuksesta.

Perustelu: Väestönsuojan esitetty sijainti on ainoa mahdollinen, jotta hätäpoistumisluukku saadaan järjestettyä omalle tontille, pois katu- tai torialueelta.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

#### Rakennusoikeus

3600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 190 k-m<sup>2</sup> Lauttasaarentielle avautuvaa liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.

#### Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

#### Lisäkerrosala 2

Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3410		3410
	lisäkerrosalaa 1		147		147
	lisäkerrosalaa 2		601		601
	Liiketilaa		190		190
	Ulkoiluvälinevarasto		45		45
	MRL 115 §		176		176
Autopaikat	Vähintään	23			
	Yhteensä	24			
	Rakennetaan	24			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	72	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	5254 m <sup>2</sup>				
Tilavuus	17752 m <sup>3</sup>				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä				
Lausunto pvm	22.06.2020				
Lausunnon tulos	ei puollettu				
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä				
Lausunto pvm	10.08.2020				
Lausunnon tulos	ehdollinen				
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos				
Lausunto pvm	04.06.2021				
Lausunnon tulos	ehdollinen				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	20.05.2021				
Lausunnon tulos	lausunto				
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.				
Vakuuden laji	Pankkitalletus				
Vakuus	90450 euroa				
Vakuuden perusteet	Hakija on hakenut aloittamisoikeutta pohja-, maankaivuu, louhinta-, paalutus- ja perustustöiden sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden perusteluna on pyrkimys aloittaa rakennustyöt mahdollisimman pian, kesäaikana, jotta rakennuksen kosteudenhallinnan kannalta tärkeät työvaiheet saadaan toteutettua ennen talvea.				

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusalan ylitystä, pihajulkisivun materiaalia, piharakennuksen sijaintia ja avokallion osan säilyttämistä sekä poikkeaminen paloturvallisuusasetuksessa säädetystä poistumisreitit enimmäispituudesta ovat vähäisiä ja perusteltuja.

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-selvitys
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista hakijan on kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä avokallion louhintasuunnitelma. Suunnitelman tulee osoittaa louhittavan määrän vastaavan hakemuksessa arvioitua noin 8%:a.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

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

Kuntosalitalan toteuttaminen edellyttää melun ja runkomelun huomioimista. Suunnittelussa on huomioitava kuntosalin ja asunnon välinen määräysten mukainen ääneneristävyys. Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä suunnitelma kuntosalin ja asunnon välisen riittävän ääneneristävyuden toteutumisesta.

Liikehuoneiston käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan toimittaa sen osalta täsmennetyt pääpiirustukset rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

Mikäli liiketilaan toteutetaan ravintola/kahvila on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys

matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö ja rakennuslain 144 §: n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalla osalla.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 150 b § ja 175 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Teerikangas arkkitehti