
Tunnus	32-0420-23-A LP-091-2022-03471
Hakija	Asunto Oy Helsingin Konalankuja 2
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0038-0012 Konalantie 60
Pinta-ala	3346 m ²
Kaava	Asemakaava 12665
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	8950 m ²
Alueen käyttö	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Kämäräinen Juha Samuli arkkitehti ArkOpen Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) ja talousrakennuksen (1911) rakentaminen ja kokoontumistilan vahvistaminen

HEL 2023-001956

Rakennetaan osaksi kahdeksan- ja osaksi seitsemänkerroksinen betonirakenteinen asuinkerrostalo ja korttelin yhteiskäyttöinen yksikerroksinen puurakenteinen pihavarastorakennus. Asuinrakennuksessa on yhteensä 121 ARA-rahoitteista vuokra-asuntoa ja kolme liikehuoneistoa. Asuntojen keskipinta-ala on noin 58 m². Asuntojakauma käsittää asuntoja 30 m² 1H+KT pienasunnoista 96 m² 5H+KT perheasuntoihin. Perheasuntojen (3 asuinhuonetta tai isompi) osuus asuinpinta-alasta on noin 65 %.

Pohjaratkaisu ja yhteistilat

Kerrostalo on kolmiportainen. Asunnot sijoittuvat pääosin 2.-8. kerrokseen. 1. kerroksessa sijaitsevat liiketilat, asumista palvelevia yhteistiloja sekä yksi asunto. Kaikki asunnot avautuvat pihan tai puiston suuntaan. Konalantien puoleiset asunnot ovat läpitalonasuntoja. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet joko pihan tai puiston puolella. B-portaan liiketila (LH1) Konalantien ja puiston kulmauksessa on suunniteltu mahdollistamaan ravintolatoiminta asemakaavan mukaisesti. Kyseiselle liiketilalle haetaan kokoontumistilaksi vahvistamista enintään 80 henkilölle.

1. kerroksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka on mitoitettu yhteensä 263 henkilölle.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on tiilimuuraus (parvekepielissä tiililaatta) lamelleittain vaihtelevin maanläheisin sävyin. Parvekkeiden taustaseinät uritettua maalattua betonia. Konalantien puolella kadun suuntaan avautuvat liiketilat ja kivijalka tehdään muita kerroksia korkeampina. Kivijalkaa korostetaan muusta julkisivusta poikkeavalla muurauksella. Piharakennuksessa on puujulkisivu ja viherkatto.

Tontin käyttö

Tontin pihalle sijoittuva oleskelualue palvelee tontteja 11 ja 12. Niin ikään kumpaakin tonttia palveleva lasten leikkialue sijoittuu tontille 11. Tontin länsireunalle sijoittuvassa piharakennuksessa on polkupyörävarastoja ja yhteiskäyttöinen jätetila.

Pysäköinti

Asemakaavan mukainen autopaikkatarve: Asunnot: 71 ap. Liiketilat: 5 ap. Vieraspaiikat: 9 ap. Yhteensä 85 ap, josta sallitut vähennykset (vuokra-asuntotuotanto + nimeämättömyys) 27 ap. Autopaikkatarve yhteensä: 58 ap.

Tonttia palvelevat autopaikat (58 kpl ap, joista 3 LE-ap) sijoitetaan viereiselle tontille 32038/8 rakennettavaan pysäköintilaitokseen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Lyhin etäisyys asuinrakennuksen sisäänkäynniltä pysäköintilaitoksen tonttia 12 lähimpänä olevalle rakennusalan osalle on enimmillään noin 45 metriä.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkatarve: Asuinkerrostalot: 284 pp. Vieraat: 9 pp. Yhteensä: 293 pp.

Rakennetaan tontille 293 pp, joista pihalla telineissä 68 pp ja lukittavissa säältä suojatuissa tiloissa 225 pp (77 %). Säältä suojatut polkupyöräpaikat sijoitetaan asuinrakennuksen 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin sekä piharakennukseen.

Esteettömyys

Rakennukset ja ulkoalueet ovat esteettömät. A-portaan sisäänkäyntiluiska toteutetaan 8 % kaltevuudella ja lämmitettynä. Parvekkeilla ja terasseilla ritilävaraukset, joilla enintään 20 mm kynnyshöheus voidaan saavuttaa. Paarikuljetuksen suunnittelussa on käytetty mitoitus 600x2600 mm.

Hulevedet johdetaan sadevesikaivoihin, viivytetään ja imeytetään istutusalueilla ja johdetaan kunnalliseen sadevesiviemäriin.

Asuinrakennus varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella lämmön talteen ottavalla tulo- poistoilmanvaihdolla.

Asuinrakennuksen vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä.

Eriyisselvitykset:

- alustava yhteisjärjestelysopimus
- piha- ja istutussuunnitelma
- hulevesisuunnitelma
- väestönsuojasuunnitelma
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- perustamistapalausunto
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- julkisivun ääneneristävyys selvitys
- paloturvallisuuden riskiarvio
- paloturvallisuussuunnitelmat (pelastuslaitoksen vastaanottomerkintä)

- maaperän haitta-aineselvitys
- energiaselvitys
- energiatodistus (B, 2018)
- kosteudenhallintaselvitys

Hanketta on käsitelty Konalan alueryhmässä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1) Rakennusala: Rakennus ulottuu rakennusalan ulkopuolelle enimmillään 0,18 m, ylittävän osan pinta-ala 0,6 m². Ylitys on rakennuksen oman pihan puolella eikä rakennus sijoitu lähemmäksi naapurirakennuksia.
Perustelu: Ratkaisu parantaa asuntojen avautumista ja valonsaantia.

2) Pääkäyttötarkoitukseen ja liiketiloihin luettavat kerrosalat jakautuvat rakennusaloille kaavassa osoitetuista rakennusoikeuksista poikkeavalla tavalla. Keskimmaiselle rakennusalan osalle osoitettu asuntokerrosalan rakennusoikeus (2760) ylittyy 429 m² ja pohjoisella osalla liiketilojen vähimmäiskerrosala (180) jää vajaaksi 75 m².
Perustelu: Rakennusoikeus on jaettu niin, että saavutetaan kaikkiin lamelleihin toimivat asuntopohjat ja kohtuullinen asuntosyöttö porrashuoneille. Liiketilat on pyritty suunnittelemaan joustavina, isompina tiloina kantavan rungon puitteissa lähelle porttikongia. Poikkeavat pinta-alat kompensoituvat muiden rakennusalojen kerrosaloissa. Poikkeaminen ei vaikuta rakennuksen kerrosalukuun, muotoon tai kokonaislaajuuteen.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisenä ja hyväksyttävästi perusteltuina, eikä naapureilla tai asemakaavoituksella ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä yhteensä: 8520 + 430
Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja/tai toimitilojen vähimmäismäärän.
Rakennusoikeus on jaettu tontilla kolmelle rakennusalan osalle.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa (asuntojen ulkopuolisia) varasto- ja huoltotiloja, talopesula-, kuivaus-, talosauna- ja vapaa-ajantiloja sekä jäte- ja kierrätystiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		8513		8513
liikerakennusten kerrosalaa		432		432
kerrosalan ylitys /MRL 115§		805		805

	lisäkerrosalaa		547	547
Autopaikat	Vähintään		58	
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 210	Suojat lkm 2	Kiinteistön ulkopuolella Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	10417 m ²			
Tilavuus	33997 m ³			
Paloluokka	P1 / P3			

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	21.02.2023
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	14.02.2023
Lausunnon tulos	puollettu
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. 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-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma

- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja varsinaisen muurauksen toteuttamista on työmaalla toteutettava vähintään 1x1 m kokoiset muurausmallit kaikista julkisivuissa käytettävistä muuraustyypeistä oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen, ja pyydettävä rakennusvalvonnan arkkitehdiltä mallikatselmus. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien tai sopimusten nojalla tontin ulkopuolelle rakennettavien, tontin 32038/12 käyttöä palvelevien pysäköintipaikkojen, yhteiskäyttöisten tilojen tai alueiden tai edellä mainittuja korvaavien tilapäisjärjestelyjen oltava käytettävissä. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on ennen rakennuksen käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Tonttia palvelevat, tontille 32038/8 rakennettavaan pysäköintilaitokseen sijoitettavat liikuntaesteisten henkilöiden käyttöön mitoitettavat autopaikat tulee osoittaa tonttia lähimpänä olevasta pysäköintilaitoksen osasta ja kulkureittien asuntojen sisäänkäynneiltä kyseisille autopaikoille tulee olla esteettömät.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on varmistettava, että rakennuksen sisätiloissa on riittävät edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle.

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän osoittava ilmoitus on oltava kiinnitettynä kyseisiin tiloihin näkyvälle paikalle ennen kuin tila voidaan hyväksyä käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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.

Julkisivuun kiinnitettäviä mainoslaitteita varten on haettava erillinen mainoslaitteiden yleissuunnitelman toimenpidelupa. Tämä rakennuslupa ei sisällä hyväksyntää mainoslaiteratkaisuille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-l §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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