

Tunnus	49-0205-20-A LP-091-2019-02686
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välke
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0273-0001 Pojamankatu 16
Kaava	Asemakaava 12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	4200 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Mäki-Jyllilä Juha Pekka arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen poikkeamispäätöksen nojalla
HEL 2019-011756

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan kolmiportainen kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Ylimmän kerroksen päällä on asemakaavan mahdollistama parvikerros. Suunnitelma perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja on osa kokonaisuutta tonttien 49273/2, 4 ja 12 kanssa. Tonteilla on yhteinen pysäköintihalli pihakannen alla AH-korttelialueella 49273/13 ja sille on haettu erillinen rakennuslupa 49-2783-18-A.

Rakennusvalvontapäällikön myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta (III ja IV) Pojamankadun siivessä siten, että kerrosluku on yhden kerroksen (IV ja V) korkeampi kuin kaavassa.

Rakennusvalvonnan viranhaltija on 21.11.2019 tehnyt maisematyölausunnon 49-2982-19-MLA, jolla on myönnetty lupa suorittaa rakennuslupahakemuksen mukaisia valmistelevia louhimistöitä.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 66 vapaarahoitteista omistusasuntoa ja niiden keskipinta-ala on 54,9 m². Jokaisella asunnolla on parveke tai terassi.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on asuntoja ja yhteistiloja. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee S1-luokan väestönsuoja 113 hengelle, jonka rauhanajan käyttö irtaimistovarastona. Kaikki yhteistilat ovat yhteiset samaan kokonaisuuteen kuuluvan ja saman hankkeeseen ryhtyvän tontilla 49273/2 sijaitsevan rakennuksen kanssa. Tälle rakennukselle on haettu erillinen rakennuslupa 49-2782-18-A. Pieni osa varastotiloista on sijoitettu AH-korttelialueella sijaitsevaan tonttien 49273/1, 2, 4 ja 10 yhteisessä käytössä olevaan pysäköintihalliin.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääsoin paikalla muurattua tiiltä tai Umbra-käsiteltyä betonia.

Tontin käyttö ja pysäköinti

Korttelin keskellä AH-korttelialueella 49273/13 on yhteispiha, jonka läpi kulkee kaksi julkista reittiä. Osa pihasta on kansipihaa ja osa maanvaraista. Piha on suunniteltu kokonaisuutena ja sille haetaan erillinen toimenpidelupa.

Kattovedet johdetaan hulevesiviemäriin. Muita hulevesiä tontilla ei synny. Pihalle on suunniteltu tulvareitti, joka kulkee tontin 4 läpi.

Pysäköintipaikat sijoittuvat AH-korttelialueelle pihakannen alla olevaan pysäköintihalliin, joka palvelee myös tontteja 49273/2, 4 ja 12. Tälle tontille on varattu 29 autopaikkaa, joista yksi on varattu yhteiskäyttöautolle. Sähköautopaikkoja on tälle hankkeelle varattu 6 kpl. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 162 ja niistä rakennuksiin sijoitetaan 127.

Toimitetut selvitykset:

Perustamistapalausunto

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä

Vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitykset liitteinen B (2018), ilmavuotoluku 0,9

Väestönsuojasuunnitelma

Autopaikkalaskelma

Alustava pihasuunnitelma

Kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja

Naapurien kuuleminen

Naapurin huomautus

Hankeselvitys

Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Yhteisjärjestelysopimukseen sitoutuminen

Valituksen peruuttaminen

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto korttelin tukimuureista

Poikkeamispäätös

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys

Hanketta on ohjattu Kruunuvuorenrannan alueryhmässä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 49-271-2 haltija on esittänyt huomautuksessaan, ettei

hyväksy poikkeamisia asemakaavasta eikä rakentamismääräyksistä. Huomauttaja ei ole perustellut mitenkään huomautustaan.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Poikkeama: Rakennusoikeudet jakautuvat tonteille 1 ja 2 kaavasta poiketen.

Perustelu: Suunnitelmassa on tonteille 1 ja 2 osoitettuja rakennusoikeuksia muutettu tonttien välillä paremman lopputuloksen saamiseksi. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7969 k-m² (kaavan sallima 8050k-m²). Tontilla 1 rakennusoikeutta käytetään 4237 k-m² (kaavassa 4200k-m²) ja tontilla 2 käytetään 3732 k-m² (kaavassa 3850k-m²).

Poikkeama: Kaavassa on esitetty kuinka paljon rakennusoikeutta saa käyttää tonttien maantasokerroksessa. Tontilla 1 maantasokerroksessa saisi kaavan mukaan olla 253 k-m² (1/2 suurimman kerroksen alasta), kun suunnitelmassa on 349 k-m².

Perustelu: Rakennuksen kattokerros (6.krs) oli jo kilpailuvaiheessa suunniteltu symmetriseksi kuutiosommitelmaksi, jossa noppamaisten parviasuntojen väliin jää kattoterassit. Tämän suunnitteluratkaisun takia kattokerrokseen ei saatu mahtumaan kaavan mahdollistamaa maksimikerrosalaa, vaan se jäi 46 k-m² vajaaksi. Tätä kompensoimaan maantasokerrokseen lisättiin asuineliöitä.

Poikkeama: Kaavassa edellytetään, että ylin kerros rakennetaan toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset ja samasta materiaalista kuin alemmat kerrokset. Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2,5m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Suunnitelmassa ylin kerros on irti julkisivulinjasta vain katupuolella ja se on eri materiaalia kaikilta sivuiltaan (Umbra-käsitelty betoni) kuin alemmat kerrokset (tiili).

Perustelu: Suunnitelmassa oli jo kilpailuvaiheessa esitetty, että ylin kerros olisi eri materiaalia kuin alemmat kerrokset, jotta vaikutelma erillisestä "konttikerroksesta" olisi selkeä. Materiaalin vaihtumisen myötä sisäpihan puolella tehtävä sisäänveto ei tunnu tarpeelliselta.

Poikkeama: Tontilla 1 talosauna sijaitsee 2. kerroksessa eikä kattokerroksessa kuten kaavassa määrätään.

Perustelu: Tontin 1 ja 2 asukkaiden on mahdollista käyttää molempien tonttien saunatiloja. Tontilla 2 talosauna sijaitsee ylimmässä kerroksessa kaavan edellyttämällä tavalla ja sillä on kattoterassi. Tontilla 1 talosauna on sijoitettu 2. kerrokseen sisäpihan puolelle, niin että saunasta on käynti omalle pihaterassille vilvoittelemaan.

Poikkeama: Rakennus ylittää rakennusalueen rajan Saaristolaiivastonkadun puolella 100mm.

Perustelu: Rakennusoikeuden täytyminen edellytti rungon paksuntamista.

Poikkeama: Pysäköintihallin ajoyhteys ei ole kaavan mukaisesti tontin 1 kautta, vaan AH-tontin kautta Turumankadun puolelta. Perustelu: Ajoyhteys oli maanpinnan korkojen takia perusteltua sijoittaa Turumankadun puolelle, jossa katukorko on lähempänä hallin lattian korkoa kuin Pojamankadulla.

Poikkeama rakennusjärjestyksestä:
Poikkeama rakennusmääräyksistä on 6.kerroksen asuntojen parviportaan mitoitus, jossa etenemä ja nousu ovat molemmat 220mm. Suunnitelmassa oleva parvi tulkitaan korkeuden ja pinta-alansa puolesta huoneeksi, jolloin portaan mitoituksen kuuluisi olla väljempi poistumistiemääräysten mukaisesti. Parvelta on kuitenkin portaan lisäksi varatie ikkunan kautta.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä ja tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisina.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 4200 asemakaavassa

Lisäkerrosala 1 "par" Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Lisäkerrosala 2

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5% rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävän osan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4237		4237
lisäkerrosalaa 1		76		76
lisäkerrosalaa 2		423		423
lisäkerrosalaa 3		341		341
MRL 115 §		459		459

Autopaikat	Yhteensä	29		
	Rakennetaan	29		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	110	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	5535 m ²			
Tilavuus	19000 m ³			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	05.11.2019			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)			
Lausunto pvm	14.11.2019			
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa			
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen. Muut poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.</p> <p>Yksi naapuri on esittänyt huomatuksen, ettei hyväksy mitään hankkeen poikkeamisia perustelematta mitenkään huomautustaan. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p>			

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- Kvv-selvitys
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Erityismenettelynä edellytetään rakennusfysikaalisen toimivuuden osalta suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus.

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

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Tontilla käytettävän maatiilen tulee olla samaa kuin AH-tontilla.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ilmoitus lupapäätöksestä on lähetettävä tontin 49-271-2 haltijalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 133 §, 135 §,
150 b ja 175 §

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