

21.11.2019

1

Tunnus	43-2432-19-A LP-091-2019-04941
Hakija	Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0054-0005 Työnjohtajankatu 3
Pinta-ala	1124 m ²
Kaava	12481
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	9200 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ² Kaavatontti 43054(5) muodostuu 43054/1
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Vuori Tuukka arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide 17-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2019-010346

Asemakaava on tullut voimaan 8.7.2019.

Rakennetaan 17-kerroksinen yksiporrashuoneinen asuinkerrostalo.

Rakennuksen kerrosluku on tulevasta asemakaavasta (XVI) poiketen 17.

Kerrosluvusta poikkeamiselle on haettu ja myönnetty erillinen poikkeamispäätös rakennusvalvontapäälliköltä.

Rakennuksessa on 147 asuntoa ja lisäksi katutasossa asemakaavan mukainen monikäyttötila. Asuntojen keskipinta-ala on 49,5 m². Jokaisella asunnolla on lasitettu parveke.

Rakennuksen autopaikat ja osa varastotiloista sijaitsevat asemakaavan mukaisesti korttelin LPA-tontilla, johon rakennetaan koko korttelialueen yhteinen pysäköintitalo.

Rakennuksen rakentamisen tieltä puretaan erillisellä purkamisluvalla kaksikerroksinen rakennus.

Rakennustoimenpiteet ja liittyminen korttelin järjestelyihin on

esitetty tarkemmin hankeselostuksessa ja koko korttelin kattavassa piha-alueen suunnitelmassa.

Rakennusten yhteinen talopesula sijaitsee tontin 4 puolella.

Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Hankesuunnitelma
- Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
- Kerrosalakaaviot
- kaksi väestönsuojaa 112 ja 133 henkilölle (yht. 245 paikkaa / 227 m²).
- Maaperän saastuneisuustutkimukset
- Pohjatutkimusleikkaukset 3 kpl
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Poikkeamispäätös
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Naapurin kuuleminen
- Sijaintilausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Tontin 5 asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen kuuluva kerrosala on 9200 m², sisältäen 220 m² maantasokerroksen monikäyttötilaa. Käytetty rakennusoikeus on 9227 m², eli ylitystä on 0,3%. Ylityksestä 3 m² on monikäyttötilassa. Perustelu: asumisviihtyisyys sekä monikäyttötilan toiminnallisuus.

Rakennusoikeus

9200 m².

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja 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.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		9227		9227
	lisäkerrosalaa		653		653
	porrashuone 20 m2:n ylitys		21		21
	MRL 115 §		974		974
Autopaikat	Vähintään	70			
	Yhteensä	70			
	Rakennetaan	70			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	227	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10875 m ²
Tilavuus	34200 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm 03.12.2018
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 23.08.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 06.09.2019
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 12.09.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

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
- 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta (poikkeaminen kerrosluvusta yhdellä kerroksella).

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 §).

Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien osalta (MRL 150 c §).

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

Vesi- ja viemäriiltilausunto tai selvitys väliaikaisista järjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontaan ennen erityissuunnitelmien toimittamista.

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

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja asuntojen äänitasosta.

Asuinkerrostalotonttien yhteiskäyttöisen piha-alueen pelastusteiden, kulkuteiden ja muiden yhteisjärjestelyiden osa tontille 17 on oltava rakennettu ennen rakennuksen käyttöönottoa. Autopaikkojen, pelastusteiden, kulkuteiden, putkitien ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille. Suunnitelmassa tulee esittää tämän hankkeen yhteydessä toteutettavat tontin ja korttelin yhteiset pihajärjestelyt. Lisäksi suunnitelmissa tulee esittää tontin pihajärjestelyiden yhteensovitus korttelin ja katualueiden kanssa mm. materiaalien osalta. Yhteiskäyttöisen piha-alueen tontilla (AK, ah-pih) mahdollisesti tehtäville luvanvaraisille rakennustoimenpiteille on haettava erillinen lupa.

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 70 autopaikkaa sekä tonttien 4 ja 5 yhteistä ulkovälinevarastotilaa 294 m² sisältäen 307 polkupyöräpaikkaa. LPA-tontille on rakennettava yhtenäinen Itäväylän melulta suojaava rakenne ennen asuntojen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 119 §, 120 a §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t, 164 § ja 175 §.

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

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