
Tunnus	54-0154-19-A LP-091-2018-02277
Hakija	Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 15
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0010-0006 Kaavatontti 54010/(6) muodostuu Rno 54/K ja 3:300. Retkeilijänkatu 15
Pinta-ala	1606 m ²
Kaava	12509
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4700 + 80 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue VIII: Suurin sallittu kerrosluku. Lisäksi saa rakentaa yhteis- ja teknisiä tiloja pääosin sisäänvedettyinä kattoterassien yhteyteen. li80: Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään luvun osoittavan verran liiketilaa. map: Rakennusala pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle.
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentaminen osana korttelikokonaisuutta HEL 2019-001933 Rastilan Retkeilijänkadun varren täydennysrakennuskortteliin rakennetaan kaksi uudiskerrostaloa (tämä kaavatontti 6 ja kaavatontti 5: viranhaltijan lupapäätös 54-0155-19-A) ja muutetaan entinen toimistotalo opiskelija-asuntolaksi (kaavatontti 4: viranhaltijan lupapäätös 54-0127-19-D). Korttelin kaavamuuotos sai lainvoiman 8.1.2019. Tälle tontille 6 rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on 88 vuokra-asuntoa. Kellarissa on säilytystiloja, teknisiä tiloja ja väestönsuoja sekä tonttien 5 ja 6 yhteinen pysäköintihalli, jonka päällä on Vuotien suuntaan melulta suojattu kaikkien korttelin kolmen tontin yhteinen kansipiha. Maantasossa on neljän asunnon lisäksi yhteistiloja (ulkoiluvälinevarastot, sauna- ja pesulatilat, talovarasto ja jätetila) sekä kaksi liiketilaa Retkeilijänkadun puolella. 9. kerrostasolla on ilmanvaihtokonehuone sekä kattoterassi asemakaavan sallimalla
---------------------------	--

tavalla. Tontilla 5 oleva asukastila on myös tämän tontin asukkaiden käytössä.

Rakennus on betonielementtirunkoinen ja on kadun puolelta punatiiliverhoiltu ja pihan puolelta pääosin valkobetonipintainen. Asuntoparvekkeet lasitetaan. Pelastautuminen pihan puolella tapahtuu parvekeluukkujen kautta. Rakennus on esteetön kattoterassia lukuun ottamatta.

Tällä tontilla ja tontilla 5 on yhteinen pysäköintihalli (yhteensä 942 m²), josta tämän tontin osuus on 632 m². Pysäköintihallissa on 28 autopaikkaa, joista 22 paikkaa kuuluu tämän tontin käyttöön. Lisäksi tämän tontin käytössä on 9 paikkaa tontilla 4. Polkupyöräpaikkoja on tonttien yhteisessä käytössä yhteensä 180.

Yhteisjärjestelysopimus kolmen tontin toimintojen ja teknisten järjestelmien yhteisistä järjestelyistä on toimitettu. Lisäksi tälle tontille 6 sijoittuu yleinen jalankulkuporrasyhteys Vuoraitilta Retkeilijänsillalle.

Erityisselvitykset:

- Maaperän haitta-aineselvitys (ei havaittuja haitta-aineita eikä riskiä)
- Perustamistapalausunto (ei pohjavesialue; hulevedet verkkoon vähäisin viivytyksin)
- Tekniset riskiarviot (3 kpl, riskitaso kaikissa R1)
- Palotekninen suunnitelma
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto ja -kartta
- Energiaselvitys ja -todistus (B, sisältää kesäajan lämpötilatarkastelun)
- Meluselvitykset (erikseen yleinen meluselvitys, tärinä- ja runkomeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta)
- Väestönsuojailmoitus (väestönsuoja yhteensä 180 henkilölle palvelen myös tonttia 5)
- Kosteudenhallintaselvitys riskiarvioineen (normaalimenettelyt, koordinaattoria ei nimetty)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (liitetään pohjarakennesuunnitelmiin)
- Pihasuunnitelma (alustava; maisemasuunnittelija kiinnitetty hankkeelle)
- Väritetyt julkisivut (4 kpl)
- Selvitys autopaikoista

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Ennakkoneuvottelumuistiot (3 kpl)
- Naapurin kuuleminen
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
- Yhteisjärjestelysopimus Retkeilijänkatu 11-13-15
- Hankekuvaus
- Rakennusoikeuslaskelma

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asuinkerrosala ylittää 26 m²:llä (0,5 %) sallitun enimmäismäärän. Hakijan perusteluna ovat rakenteelliset ratkaisut ja pohjaratkaisun toimivuus.

Tämän tontin käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja rakennetaan 4 kpl asemakaavan autopaikkavaatimusta vähemmän. Vähennykset ovat asemakaavan ja Helsingin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisia.

Poikkeamisia on puollettu alueryhmäkäsittelyssä ja ne ovat hankekokonaisuuteen nähden vähäiset ja perustellut.

Rakennusoikeus

4700 m² Asuinkerrosala

80 m² Liiketilojen kerrosalan vähimmäismäärä asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi

- Lisärakennusoikeus kerrosalan lisäksi: asukkaiden käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat ja pysäköintitilat (erillinen rakennusala pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle) kaikissa kerroksissa

- Lisäksi MRL 115 §:n sallimat ylitykset

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Yhteistiloja		922		922
Asuinkerrosala		4726		4726
Liiketilaja		87		87
MRL 115 §		537		537
Pysäköintilaitos		632		632

Autopaikat	Rakennetut	9		
	Kiinteistön ulkopuoliset	9		
	Yhteensä	31		
	Rakennetaan	22		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	142	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7536 m ²
Tilavuus	22445 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.12.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	03.01.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä 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:

- hulevesisuunnitelma
- 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.

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 § / MRL 150 c §).

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on myös esitettävä selvitys rakentamisen mahdollisista vaikutuksista metroradan läheisyyden osalta.

Tarkennettu piha- ja hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

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

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on korttelin kahta tonttia (tämä tontti 6 ja tontit 4 ja 5) käsittävien yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-c §:t 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	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321