

Tunnus	29-3096-22-A LP-091-2022-04109
Hakija	Kiinteistö Oy Laurinmäenkuja 3
Rakennuspaikka	Haaga, 091-029-0186-0006 Laurinmäenkuja 3
Pinta-ala	3605 m ²
Kaava	Asemakaava 12670
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	7250 m ²
Rakennettu kerrosala	3518 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse Henriikki arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennustoimenpide Kahden kellarillisen kahdeksankerroksisen ja yhden viisikerroksisen asuinkerrostalon (0121) sekä kannenalaisen pysäköintihallin (0513) rakentaminen.

Asuinkerrostalotontille 29186/2 rakennetaan kaksi 8-kerroksista kellarillista asuinkerrostaloa ja yksi 5-kerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoituksiluokka 0121) sekä pihakannenalainen pysäköintihalli (käyttötarkoituksiluokka 0513).

HEL 2022-015059

Haagan pohjoisosassa Laurinmäenkujan varrella sijaitsevalle tontille rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kellarillista yhden portaan asuinkerrostaloa (talot A ja B) ja viisikerroksinen yksiportainen asuinkerrostalo (talo C) sekä pihakannen alainen yhteinen pysäköintihalli.

Pohjaratkaisut

Rakennetaan yhteensä 122 asuntoa. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja (talot A 46 asuntoa, keskipinta-ala 51,9 m² ja talo C 23 asuntoa, keskipinta-ala 46,3 m²) sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (talo B 53 asuntoa, keskipinta-ala 45,7 m²). Asunnoissa on lasitettu terassi tai parveke lukuun ottamatta C-talon 2. kerroksen katusivun asuntoja, joissa on ranskalainen parveke. Pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta pysty- tai vaakasuuntaan naapuriparvekkeelle tai maan tasalle.

Asuinrakennusten alimmista kerroksista on esteetön sisäyhteys korttelin yhteiseen pihakannen alaiseen pysäköintihalliin.

Talojen A ja B kellarikerroksissa sijaitsevat talopesulat ja kuivaushuoneet, ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot, tekniset tilat sekä S1-luokan väestönsuojat 2 kpl (suoja-alat 85 m² ja 60 m², yhteensä 195

henkilölle). Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

Ensimmäisissä kerroksissa sijaitsevat talosaunat, kerhuhuoneet sekä

ulkoilu- ja lastenvaunuvarastot.

Talon C ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat talosauna, kerhotila, ulkoilu- ja lastenvaunuvarastot, irtaimistovarasto sekä tekniset tilat, Toisessa kerroksessa sijaitsee lisäksi asuntojen ohella talopesula. Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat kunkin rakennuksen ullakolla vesikaton tasolla.

Julkisivut ja vesikatot

Rakennusten julkisivut ovat paikallamuurattua punatiiltä sekä valkeaksi maalattua betonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat valkeaksi maalattua uritettua betonia. Parvekkeet ovat lasitettuja. Parvekekaiteet ovat kirkasta ja opaailiasia. Ilmastointikonehuoneet ovat valkeaksi maalattua betonia. Rakennukset ovat kattomuodoltaan tasakattoisia ja bitumikermikatteella päällystettyjä. Katoille on sijoitettu aurinkopaneelikentät.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin rakennuksilla on yhteinen kansipiha leikki-, kuntoilu- ja oleskelualueineen. Kulkuväylät ovat betonikivettyjä ja muilta osin istutettuja. Tontin maanvaraiset alueet ovat istutettuja. Tontin itälaidalla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu linnoiterakenne. Pihan eteläsivulla sijaitsee korttelin yhteinen viherkattainen polkupyöräkatos ja siihen liittyvä katettu porrasyhteys pihakannelta katutasoon. Ajoyhteys pysäköintihalliin sijoittuu tontin lounaiskulmaan. Jätehuolto toteutetaan kadun varteen aidatulla syväkeräysjärjestelmällä.

Hulevesiä viivytetään tontilla sijaitsevissa istutusaltaissa ja viherpainanteissa ja johdetaan edelleen Helsingin kaupungin hulevesiviemäriverkoston.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä on 56 ap. Autopaikkoja rakennetaan 53 ap, joista pysäköintihalliin sijoitetaan 47 ap ja pihakannelle 6 ap. Autoaikkamitoituksessa on hyödynnetty kaavamääräystä, jonka mukaan autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkojen tarve on 243 pp sekä lisäksi 30 pp, jotka korvaavat kolmea autopaikkaa, yhteensä 273 pp. 255 pp sijoitetaan sisätiloihin ja 18 pp katokseen pihalle. Lisäksi pihakannelle sijoitetaan 7 pp vierapysäköintiä varten. Kaikki pyöräpaikat ovat runkolukittavia.

Esteettömyys

Rakennukset kulkureitteineen piha-alueilta ja pysäköintihallista ovat esteettömiä.

Yhteisjärjestelyt

Tontin haltijoiden kesken on laadittu hallinnanjakosopimus, jossa sovitaan mm. rakennusoikeuden jakamisesta sekä tontin ja sille rakennettavien rakennusten ja yhteisten alueiden hallinnan ja kustannusten jakamisesta.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

- Ympäristötekniinen perusselvitys
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Paarikuljetuskaaviot
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys
- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus 2 kpl
- Pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Pinnantasaussuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Esteettömyys selvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Hallinnanjakosopimus liitepiirustuksineen
- Rakennusoikeuslaskelma ja pinta-alataulukko
- Väritetyt julkisivut

Ennakkolausunnot

Raide-Jokerin alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 27.10.2021. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän lausunnon mukaisesti.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 22.11.2021 (ennakkolausunto 29-2990-21-E) ja puoltanut sitä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta

16.08.2022. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Poikkeus: Tontin rakennusoikeus on 7250 k-km². Käytetty rakennusoikeus on 7268 k-m², ylitys 18 k-m² (0,2 %).
Hakijan perustelu: Ylitys johtuu tiilimuurauksen mitoituksesta.

Poikkeus: Pihakannen autopaikat sijoittuvat osittain kaavassa osoitetun pysäköintialueen ulkopuolelle istutettavaksi merkitylle alueelle.

Hakijan perustelu: Sammutusauton ajoreitin edellyttämä tilavarauksen vuoksi autopaikkoja ei voi sijoittaa kokonaan pysäköintiä varten osoitetulle alueelle.

Poikkeus: Asemakaavassa talojen A ja B välinen maanvarainen tontin osa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain.

Hakijan perustelu: Pihan ahtauden takia istutettavalle alueelle on sijoitettu oleskelumukavuutta lisääviä toimintoja, kuten leikki- ja kuntoilualueet. Lisäksi A- ja B-rakennusten väliin parvekkeiden alapuolelle pihakannen tasoon on sijoitettu ulkoiluvälinevarastot, joihin kulku on pihan kivetyn kulkureitin kautta.

Poikkeus: Asemakaava edellyttää, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Tarvittava laskennallinen viivytystarve on siten 37 m³. Tontilla pystytään viivyttämään 15-17 m³ (10 min. mitoitusade).

Hakijan perustelu: Istutusaltaissa ja painanteissa viivytettävä vesimäärä jää pienemmäksi kuin kaavan vaatimus. Lähes koko tontti on täyteen rakennettu, joten suuremman hulevesimäärän viivyttäminen edellyttäisi rakenteiden alle sijoitettavat viivytysputkistot, jotka ovat riskirakenne.

Poikkeus: Asemakaava edellyttää, että korttelialueen lounaisosassa pihakannen ja kadun välille tulee rakentaa ulkoporras. Suunniteltu porras on katettu ja seinällinen sisäporras.

Hakijan perustelu: Sääsuojatun portaan parempi käytettävyys kaikkina vuodenaikoina.

Rakennusoikeus

7250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lisäkerrosala 1

Asumisen aputilat, jotka saa rakentaa kentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Maanalainen pysäköintitila.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§ lisäkerrosalaa 1 lisäkerrosalaa 2		Vanha		Uusi 7268 933 346 1348	Purku	Yhteensä 7268 933 346 1348
Autopaikat	Yhteensä Rakennetaan		53 53				
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm		Kiinteistön ulkopuolella		
	S1	60	1		Ei		
	S1	85	1		Ei		
Hankkeen laajuus							
Kokonaisala	11093 m ²						
Tilavuus	35846 m ³						
Paloluokka	P1						
Lausunnot							
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto						
Lausunto pvm	24.08.2022						
Lausunnon tulos	lausunto						
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.						
	Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien sallitun kerrosalan ylitystä, autopaikoituksen sijoitusta pihakannella, pihakannen istuttamisvelvoitetta, hulevesien viivytyksen määrää sekä pihakannen portaan toteuttamista avoportaana ovat vähäisiä ja perusteltuja.						

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
- 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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmalli tehdään käytettävällä tiililyypillä (4 kpl) oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen vähintään 1x1m kokoisena muurauksena. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennukset käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksille on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 153 § ja 175 §

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