
Tunnus	49-3211-19-A LP-091-2019-02903
Hakija	Asunto Oy Helsingin Aida
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0090-0001 Mellinintie 10
Pinta-ala	7243 m ²
Kaava	Asemakaava 11888
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	4000 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue A
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121), piharakennuksen (1911) sekä autokatosten rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla</p> <p>HEL 2019-011374</p> <p>Hanke pohjautuu tontille järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.</p> <p>4-kerroksiset asuinkerrostalot 1, 2 ja 3 sekä asukkaiden yhteiskäyttöön tuleva piharakennus ja kadun varteen rakennettavat autokatokset sijoittuvat samalle tontille.</p> <p>Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta, rakennusaloista, rakennusoikeudesta, kellarikerroksessa sallitusta kerrosalaan laskettavasta alan määrästä sekä Mellinintien puoleisen rakennusalan sivuun kiinni rakentamisesta.</p> <p>Kussakin asuinrakennuksessa on yksi porrashuone. Asuntoja on yhteensä 43 kpl. Asunnot ovat omistusasuntoja. Yhteistilat ja huoneistokohtaiset irtaimistovarastot on sijoitettu kunkin talon pohjakerrokseen. Lisäksi piharakennuksessa on asukkaiden yhteinen kerhotila, wc-tilat sekä saunaosasto.</p> <p>Tontin yhteinen imujätteen keräyspiste sijoittuu rakennusten 1 ja 2 autokatosten väliin Mellinintien varteen.</p> <p>Väestösuoja 110 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa rakennuksessa 3.</p> <p>Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia. Rakennusten ylimpien kerrosten julkisivumateriaalina on puu. Autokatosten ja piharakennuksen katot toteutetaan viherkattoina.</p> <p>Asukkaiden autopaikat 45 kpl, sijaitsevat tontille rakennettavissa autokatoksissa. Autopaikat varustetaan hitaalla sähköautojen</p>
---------------------------	---

latauspistokkeella. Tontilla on 85 polkupyöräpaikkaa, joista 58 on rakennusten sisällä.

Asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat sijaitsevat rakennusten välissä omalla tontilla.

Hulevedet tontin länsi- ja eteläreunalla virtaavat osin viereiselle kaupungin puistoalueelle, kuten luonnontilaisella tontilla. Tähän on haettu sijoituslupaa. Hulevesiä viivytetään mm. piharakennuksen ja autokatosten viherkatoilla. Lisäksi tehdään umpinainen säiliörakenne, joka sijoitetaan autokatosten alle. Viivytysjärjestelmään kertyvät hulevedet johdetaan liitoskohtalausannon mukaisesti yleiseen hulevesiverkostoon tontin itäpuolella.

Toimitetut selvitykset:

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Lausunto puun käytöstä julkisivussa
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitykset liitteineen B (2018), ilmavuotoluku 1,0
Vesi- ja viemäri-liitoskohtalausunto
Väestönsuojasuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Alustava hulevesisuunnitelma
Kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja
Naapurien kuuleminen
Alueryhmän lausunto
Poikkeamispäätös
Sijaintilausunto
Tonttiosaston lausunto

Lisäselvitys	Hanketta on ohjattu Kruunuvuorenrannan alueryhmässä 12.4.2019, 18.6.2019 ja 24.9.2019.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Kukaan naapuritonttien haltijoista ei ole esittänyt huomautettavaa hakemuksen johdosta. Yksittäinen asukas naapuritontilta (49048/7) on huomauttanut sellaisista liikenne- ja kaupunkikuvallisista ratkaisuista, jotka on ratkaistu jo asemakaavassa, poikkeamispäätöksessä tai katusuunnitelmissa.
Rakennusoikeus	Asemakaavassa 4000 k-m ² Poikkeamispäätöksessä 5350 k-m ²
Rakennusoikeuden käyttö	

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa MRL 115 §	Käytetty	Uusi 4470 425	Purku	Yhteensä 4470 425
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	45 45 45			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 88	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	4902 m ²				
Tilavuus	16033 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	09.12.2019				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)				
Lausunto pvm	06.11.2019				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole. Naapuritonttien haltijoilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.				

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-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.

Rakennuksen rakennusfysiikaalisten ja paloteknisten vaatimuksien varmistamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §):

- rakennusfysiikaalisten ja paloteknisten suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolisen tarkastajan tulee tarkastaa suunnitelmat tältä osalta (MRL 150 c §).

- rakennusfysiikaalisten ja paloteknisten suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolisen tarkastaja

tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta

- ulkopuolisen tarkastajan tarkastusraportti suunnitelmista tulee toimittaa rakennusvalvontaan rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä ja toteutuksesta ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa.

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 §).

Työmaavaiheen kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Talvikunnossapito varapoistumisteiden osalta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 § ja 150 b-c §:t

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