

12.04.2019

1

| | |
|-----------------------------|--|
| Tunnus | 47-0644-19-A LP-091-2019-00306 |
| Hakija | Asunto-osakeyhtiö Helsingin Keinulaudantie 2a, c/o Fira Oy |
| Rakennuspaikka | Mellunkylä, 091-047-0167-0006 Keinulaudantie 2a |
| Pinta-ala | 4263 m ² |
| Kaava | 12088 |
| Lainvoimaisuus | 2017 |
| Sallittu kerrosala | 11230 + 255 m ² |
| Rakennettu kerrosala | 6592 m ² |
| Alueen käyttö | AK: Asuinkerrostalojen korttelialue; Rakennusalat kuusi- ja kuusitoistakerroksiselle asuinrakennukselle (VI, XVI); rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa monikäyttötila (mk; liike-, ravintola- ja toimistotiloja) sekä lisäksi vähäisellä osalla rakennusala maanalaiselle tilalle (map); rakennusalat kahdelle talousrakennukselle (t); rakennusala pihakannelle (pka) ja korttelin rakennusten väliin jätettävälle läpikuljettavalle aukolle, jonka kohdalla on tulvareitti (tu) |
| Pääsuunnittelija | Kosonen Sauli Matti Rikhard arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy |

| | |
|---------------------------|--|
| Rakennustoimenpide | Osin kuusikerroksisen ja osin 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen HEL 2019-003741 Tontin osalle rakennetaan kellariton asuinkerrostalo, joka koostuu kuusikerroksisesta ja 16-kerroksisesta osasta. Rakennushanke on korttelikokonaisuuden viimeinen vaihe (talo 3). Toiselle tontille 3 on jo myönnetty rakennuslupa 47-0055-18-A (talo 1) ja sen rakennustyöt on aloitettu. Tälle tontille on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa 47-3057-18-A, joka on sisältänyt asuinkerrostalon (talo 2) ja korttelin yhteisen pysäköintihallin ja kansipihan rakentamisen. Rakennukseen toteutetaan yhteensä 134 vuokra-asuinhuoneistoa apu- ja yhteistiloineen sekä viisi liiketilaa (monikäyttötilat). Kuusikerroksisen osan ullakotasolle on sijoitettu ilmanvaihtokonehuone sekä irtaimistovarastot. 16-kerroksisen osan ylimmälle tasolle on sijoitettu yhden pienen asunnon lisäksi ilmanvaihtokonehuone sekä koko korttelia palvelevat |
|---------------------------|--|

saunaosastot ja kerhotila (porrastupa) kattoterasseineen. Maantasokerrokseen sijoitetaan väestönsuoja, joka kattaa osan koko korttelin suojatarpeesta. Loput suojaustarpeesta rakennetaan korttelin aiemmissa rakennusvaiheissa (talo 2).

Kerrostalon julkisivuilla on kadun puolella valkoinen rappaus, pihan puolella valkobetoni ja päädyissä valkobetoni erilaisin pintakäsittelyin. Lasitetut parvekkeet ovat betonirunkoisia tilaelementtejä.

Autopaikkoja on pysäköintihallissa kaikkiaan 79 kpl, joista 42 kpl tätä rakennusta palvellen. Polkupyöräpaikkoja on korttelin kahden tontin käytössä (tontti 3 ja tämä tontti 6) yhteensä 465 kpl, pääosa sisällä varastotiloissa ja osa ulkona telineissä.

Korttelin kahden tontin (tämä tontti 6 ja tontti 3) kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunkikuvatyöryhmä on ennakkolausunnossaan 22.10.2018 puoltanut esitettyjä korttelikokonaisuuden toisen ja tätä viimeisen vaiheen suunnitelmia vähäisin ehdoin, minkä mukaisesti suunnitelmia on tarkennettu.

Erityisselvitykset:

- Pohjatutkimuskartta ja -leikkaukset (9 kpl)
- Perustamistapalausunto
- Vesi- ja viemäriiliitoslausunto ja -kartta
- Rakenteiden suunnittelu- ja toteutusperusteet
- Ulkopuolisen tarkastajan lausunto (rakennesuunnittelu)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (riskitasoluokka korkein R3; erityismenettelyt runkorakenteiden ja stabiliteetin osalta)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden perustietolomake (Pelastuslaitoksen tarkastama muistio)
- Palotekninen selvitys ja suunnitelma (Pelastuslaitoksen hyväksyntä)
- Paloturvallisuussuunnitelma (Lisäys / Päivitys)
- Paloteknisen suunnitelman liitepiirroksot
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattoria ei nimettynä)
- Energiaselvitys - ja todistus (energiatehokkuusluokka B)
- Kesäajan huonelämpötilatarkastelu (raja-arvot alittuvat)
- Väestönsuojailmoitus (147 henkilöä; väestönsuojapiirustus esitetty pääpiirustuksissa)
- Lentoestelausunto (2 kpl; ei vaikutuksia)
- Ulkovaipan ääneneristys
- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- Parvekkeiden meluntorjunta
- Pintatasaussuunnitelma

- Pihasuunnitelma (vain tämä talo 3)
- Värilliset julkisivut (4 kpl)
- Pääpiirustusluettelo

Päätökseen liittyvät muut asiakirjat:

- Valtakirja
- Ennakkoneuvottelumuistio
- Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
- Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
- Yhteisjärjestelysopimus liitekartoineen
- Pinta-alalaskelmat

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Julkisivut ovat kadun puolella rappausta ja pihan sekä päätyjen osalta valkobetonia asemakaavan edellyttäessä pelkästään rappausta. Ratkaisuun on päädytty korttelikokonaisuuden suunnittelun alkuvaiheessa. Valkobetoni on tämän korkeimman rakennuksen teknisesti tarkoituksenmukaisin julkisivumateriaali ja soveltuva asemakaavassa määrättyyn vaaleaan värimaailmaan. Tämän mukaisesti pihan puolelle korttelin kaikkiin rakennuksiin on otettu sama julkisivumateriaali.

Rakennusoikeus ylittyy 11 m².

Torniosan ylimpien kerrosten (7.-16.) ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisesti ulkoseinästä, jolloin korvausilmaa ei oteta asemakaavan edellyttämällä tavalla ylimmän kerroksen asuntojen yläpuolelta.

Kaikki poikkeamiset ovat perusteltuja ja hankekokonaisuus huomioon ottaen vähäisiä.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosala ja monikäyttötilan kerrosala tällä tontilla 6:
(A) 12395 m² - (B) 2915 m² + (C) 1750 m² + mk 255 m²
= 11230 m² + mk 255 m²
= Yhteenlaskettu rakennusoikeus, josta ensimmäiset luvut A, B ja C ilmoittavat koko korttelin 47167 asuntokerrosalan enimmäismäärän ja viimeinen luku mk monikäyttötilan vähimmäismäärän. (A) on alkuperäisen kaavatontin 1 rakennusoikeus, (B) on rekisteröidylle tontille 3 yhteisjärjestelysopimuksella määritelty rakennusoikeus ja (C) on nyt rakennettavan alkuperäisen kaavatontin 2 rakennusoikeus.

Lisärakennusoikeudet kyseisellä AK-korttelialueella:

- Ilmastoinnin laitetilat, jotka saa sijoittaa vesikattopinnan alapuoliseen tilaan ja kaikkiin kerroksiin, saa rakentaa kerrosalan lisäksi = Ilmanvaihtokonehuone

- Asukkaiden käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi tietyin vähimmäismäärän ehdoin = Yhteistilat, talousrakennukset

- Asuntojen yhteyteen rakennettava parveke tai puolilämmin viherhuone; vähintään 2 m²/asunto kerrosalan lisäksi = Lasiterassit

- Lisäksi MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset = MRL 115 §

- Kortteliin 47167 rakennettava muuntamo, jonka saa rakentaa kerrosalan lisäksi = Muuntamo

- Maanalainen tila (map), jolle saa rakentaa autopaikkoja sekä asumista palvelevia varasto- ja teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja yhteen tasoon = Pysäköintilaitos

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|----------------------|----------|------|-------|----------|
| Yhteistilat | 402 | 814 | | 1216 |
| Ilmanvaihtokonehuone | 99 | 144 | | 243 |
| Muuntamo | 16 | | | 16 |
| Asuinkerrosala | 3747 | 7494 | | 11241 |
| Lasiterassit | 166 | 325 | | 491 |
| Monikäyttötila | | 262 | | 262 |
| Talousrakennus | 246 | | | 246 |
| MRL 115 § | 432 | 835 | | 1267 |
| Pysäköintilaitos | 2075 | | | 2075 |

| | | |
|------------|------------|----|
| Autopaikat | Rakennetut | 79 |
| | Yhteensä | 79 |

| | | | | |
|---------------|--------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m ² | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
| | S1 | 1 | 111 | |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 9746 m ² |
| Tilavuus | 32060 m ³ |
| Paloluokka | P1 |

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
13.02.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
08.03.2019
ei huomautettavaa

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
28.02.2019
ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta julkisivujen pintamateriaalin, rakennusoikeuden ylityksen ja ilmanvaihtojärjestelyn osalta 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 §).

Rakennustyössä on noudatettava erityismenettelyä 150 d §:n edellyttämällä tavalla (rakennesuunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus).

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

Ennen aloituskokousta tulee hankkeeseen kiinnittää lopullisesta pihan suunnittelusta vastaava maisemasuunnittelija. Tarkennettu piha- ja hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

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 (perustusten runkomelueristimet).

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 korttelin kahta tonttia (tämä tontti ja tontti 3) käsittävien yhteisjärjestelyjen pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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

Kiinteistön liiketilojen mahdollisten mainoslaitteiden asennuksissa tulee noudattaa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 9 §:n ja 21 §:n mukaisia määräyksiä. Mainoksia saa sijoittaa ainoastaan liiketiloja rajoittaville julkisivun osille. Asiasta tulee olla maininta myös käyttö- ja huolto-ohjeessa sekä liiketilojen mahdollisissa hallintadokumenteissa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t ja 175 §
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 9 § ja 21 §

| | |
|---------------------|---|
| Päätöksen antaminen | Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. |
| Valitusosoitus | Rakennusasia |
| Käsittelijä | Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321 |