

26.03.2020

1

Tunnus	43-0554-20-A LP-091-2019-09573
Hakija	Asunto Oy Helsingin Hertta
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0124-0004 Siilikuja 1
Pinta-ala	2514 m ²
Kaava	12444
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	3300 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Saarijärvi Juha arkkitehti Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

Rakennustoimenpide	7- ja osin 5-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusero 0121) rakentaminen
---------------------------	--

HEL 2020-002620

Puoli-hitas -asuntoja rakennetaan 65 kpl ja liikehuoneistoja 3 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 38 m².

Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 26 kpl, joista 8 kpl sijoitetaan tontin sisäpihalle ja 18 kpl viereiseen LPA- kortteliin asemakaavan mukaisesti. Rakennukseen sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 96 kpl ja piha-alueelle 15 kpl. Sähköautojen latauspaikkoja ei suunnitelmissa ole osoitettu.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan väestönsuoja (87 hlö / 74,5 m²).

Tontin luoteiskulmalla olevat, asemakaavassa suojellut vanhat kuuset sekä Siilitien varrella olevat pihlajat säilytetään. Tontin sisäpiha-alueelle tulee oleskelu- ja leikkialue.

Maantasolla oleviin asuntoihin tehdään laatoitetut ulkoterassit ja istutetut asuntopihaat, jotka aidataan pensain.

Hulevesien viivytys järjestetään tontilla käyttäen maanalaisia viivytysjärjestelmiä.

Rakennus on asemakaavan määräysten mukaan sovitettu 1950-luvun asuinkerrostalo-ympäristöön. Pääasiallisena julkisivuverhouksena on kuultorapattu, poltettu tiili. Sisäänvedetyissä parvekkeissa taustaseinä on pinnoitettua betonia. Rapattujen seinien pääasiallinen väri on murrettu valkoinen. Rakennuksessa on harjakatto, jossa on konesaumattu peltikate.

Eriyisselvitykset:

- ympäristötekniinen raportti
- perustamistapalausunto liitteineen
- vesi- ja viemäriolosuhteiden lausunto
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- paloturvallisuuden riskiarvio
- energiaselvitys
- energiatodistus
- kosteudenhallintaselvitys
- pelastustiepiirustus
- rakennuksen ulkovaipan ääneneristyslausunto
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- ennakkoneuvottelumuistio
- alueryhmän muistiot
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Hitas-työryhmän lausunto
- naapurien kuulemiskirje
- kerrosalakaavio

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asuntokerrosalaa rakennetaan 3208 m², jolloin asemakaavan salliman asuntokerrosalan ylitystä tulee 58 m². Asemakaavan sallima asuntokerrosala on 3150 m². Liiketilakerrosalaa rakennetaan 118 m², jolloin liiketilaa rakennetaan 32 m² sallittua rakennusoikeutta vähemmän. Rakennuksen kokonaiskerrosala ylittyy täten vain 26 m² eli 0,82 %. Hakijan esittämä perustelu: ratkaisulla saadaan toteutettua optimaalisesti HITAS- asuntojen vaatimukset täyttävä asuntojakauma ja asuntojen keskipinta-ala.

Asemakaavasta poiketen rakennus ylittää pihan puolella rakennusalueen rajan päämassan osalta noin 0,7 m - 1,4 m ja kahden parvekkeen osalta noin 3,7 m ja kulmaparvekkeen osalta noin 1,9 m. Ahtaalla rakentamisalueella pienet ylitykset on tehty pihan puolelle, jolloin naapurien etua ei loukata.

Asemakaavasta poiketen pihan puoleiset parvekkeet on tehty maasta tuettuina. Elinkaarinäkökulmat huomioiden isot parvekkeet ovat hankalia tehdä ulokkeina ja taipumat vaikeasti hallittavia. Kadun puolella ei ole yksittäisiä sisäänvedettyjä parvekkeita vaan koko parvekevyöhyke antaa sisäänvedetyn vaikutelman.

Rakennusoikeus

3150+150: Lukusarja, jonka ensimmäinen osa osoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen osa liiketiloiksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia varasto-, yhteis-, väestönsuoja- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3208		3208
lisäkerrosalaa		243		243
liiketilaa		118		118
MRL 115 §		345		345

Autopaikat

Vähintään	26
Rakennetut	26
Kiinteistön ulkopuoliset	18
Yhteensä	26

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	75	87	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4200 m ²
Tilavuus	15280 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

26.03.2020

4

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 03.02.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm 14.02.2020
Lausunnon tulos lausunto

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- 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.

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

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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

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 §).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on pysäköintialueen tämän rakennuksen käyttöön tarkoitettut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti