
Tunnus	30-0882-18-A LP-091-2017-07925
Hakija	Asunto Oy Helsingin Ilveshovi
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0127-0004 Huopalahdentie
Pinta-ala	2047 m ²
Kaava	12383
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	75584 m ²
Rakennettu kerrosala	5007 m ²
Pääsuunnittelija	Miettinen Juha Samuli arkkitehti JKMM Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen ja aloittamisoikeus Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 30127/4 , osoite Lapinmäentie 1, hakija As Oy Helsingin Ilveshovi. HEL 2018-004515 Yleistä Suunnitelma perustuu korttelin kehittämisestä vuonna 2014 järjestetyn kutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jota on kehitetty kaavan viitesuunnitelmana. Korttelin 1980-luvun osat puretaan (purkamislupa 30-2061-17-P). Vanhimmat, 1960-luvun lopulla valmistuneet huomattavan arvokkaat osat on suojeltu kaavalla. Ne muodostavat korttelin keskeisen A-tornin, vireille tulevan tonttijaon mukaisella tontilla 3. Rakennetaan asuinkerrostalo (torni B), joka koostuu kahdeksankerroksisesta pistetalosta sekä nelikerroksisesta matalammasta lamelliosasta. Rakennuksella on kolme kellarikerrosta. Alimmassa kellaritasossa on puolilämmin pysäköintihalli sekä jätehuoneet. Rakennuksen väestönsuojat sijaitsevat tontin 3 (A-torni) olemassa olevassa väestönsuojassa kriisinaikaisena rasiitteena. Rakennus liittyy pihakansien, kellarin sekä autohallin välityksellä koko korttelin muodostamaan rakennuskokonaisuuteen. Korttelissa tontilla 3 (A-torni) sijaitsee asemakaavassa sr-1 merkinnällä suojeltu vanha Pohjolan pääkonttori. Kortteli rakentuu vaiheittain. Hankkeen erityispiirteitä ovat mm. 1. Vaiheistuksen suunnittelu huomioiden mm. kulkureitit, paloturvallisuus sekä käytettävissä olevat tilat ja pihaj-alueet 2. Liittyminen olemassaoleviin rakenteisiin 3. Suojeluarvot korttelissa, rakentaminen A-tornin läheisyyteen Pohjaratkaisu
---------------------------	--

Rakennetaan yhteensä 75 kpl asuntoja kooltaan 1h+kt 31m²- 4 h + kt, 102,5 m², keskipinta-ala 48,3 hum², perheasuntoja 57 % / hum².

Tornin tilarakenne on kehämäinen. Kerrostasot, hissit ja porrashuoneet sijaitsevat ytimessä. Niitä kiertävät huoneistojen eteis- ja pesutilat. Asuintilojen ulkopuolella kiertää parvekevyöhyke. Yhteistilat sijoittuvat ylempään ja autopaikat sekä jätehuoltotila alempaan kellarikerrokseen. A-tornin liikunta- ja uimahallitilaa käytetään asuinrakennusten yhteistilana.

Julkisivut

Torni- ja lamelliosalla on tasakatto, osalla viherkatto. Kiviaineisia julkisivut ovat pääosin uritettua tai pintakuviotua valkobetonia. Maantasokerroksen julkisivuissa käytetään graniittipintoja. Torniosan kolmelle sivulle sijoittuvat osin lasitetut parvekevyöhykkeet. Korosteena käytetään umbran sävyyn värjättyä betonia.

Tontin käyttö, autopaikat, pp-paikat

Leikki- ja oleskelualue sijaitsee sisäpihalla pihakannella. Pihan taso on nostettu korttelin yleistä aluetta korkeammalle yksityisen luonteen korostamiseksi.

Oleskelupihaan reunalla sijaitsevilla asunnoilla on omat istutusten rajaamat puuterassit. Pihan esteettömät kulkureitit ovat kivettyjä, leikkialue tekonurmea ja oleskelualue päällystetty puisella terassilaudoituksella. Yhtiöllä tulee lisäksi olemaan käyttöoikeus korttelialueen yhteispihaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Kaikki autopaikat sijaitsevan kaavan mukaisesti +10 tason alapuolella autohallissa, yhteensä 48 autopaikkaa.

Ajo halliin tapahtuu korttelin pohjoisosassa sijaitsevan ajorampin kautta.

Toteutuvat polkupyöräpaikat sijaitsevat suojatussa lämpimässä tilassa K01 kellaritasolla, yht. 161 kpl. Lisäksi ulkona vierailu- ja pistäytymispyöräpaikkoja ulkona kannella telineessä 16 kpl.

Tontin käytöstä on laadittu alustava pihasuunnitelma.

Eteläjulkisivun ravintolan terassi liittyy yhtenäisellä kiveyksellä tontin 3 kunnostettavaan veistosaukioon.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu hankekuvauksen yhteydessä.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden, paloteknisen turvallisuuden sekä rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviot on toimitettu. Niiden mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan

kuuluvaksi.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitykset työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta, selvitys rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteista sekä perustamistapalausunto.

Eriyisselvitykset:

- Alustava pihasuunnitelma
- Mainoslaitesuunnitelma
- julkisivun ääneneristysmitoitus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- liikennemeluseelvitys
- tuulisuusseelvitys
- lentokorkeusseelvitys
- lentoestelausunto
- alustava yhteisjärjestelysopimus, lista raitteista
- selvitys GSM -kuuluvuudesta rakennuksessa

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (2018).

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kerrosala

Poiketaan kaavasta kerrosalan sijoittumisessa lamellin ja tornin välillä. Tornin kerrosala alittuu 165,0 kem², ja lamellin kerrosala ylittyy 46,5 kem². Kokonaisuudessaan asuinkerrosala alittuu yhteensä 98,5 kem².

Perustelu: Asuntojen sijoittuminen maantasossa ihanteellisille paikoille.

Samoin poiketaan liiketilan kerrosalan sijoittumisessa torni- ja lamelliosan välillä kokonaismäärän ollen kuitenkin kaavan mukainen. Torniosan liiketilan kerrosala ylittyy 59 kem² ja lamellin liiketilojen kerrosala alittuu 59 kem².

Perustelu: Asuntojen ja liiketilojen sijoittuminen maantasossa ihanteellisille paikoille.

Viherkaton pinta-alan alitus asuinrakennuksen katolla. Kaavan mukainen vähimmäispinta-ala asuinrakennusten katolla on 50 %. Suunnitelman asuinrakennuksen vesikaton pinta-alasta on viherkattoa 45 %. Matalamman lamellin koko katto tehdään viherkattoa ja torniosassa ei ole viherkattoa.

Perustelu: Rakenteellinen selkeys

Poikkeamat on todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4585		4585
	autosuoja- ja varastotilaa		3408		3408
	lisäkerrosalaa 1		140		140
	lisäkerrosalaa 2		333		333
	liiketilaa		422		422
Autopaikat	Vähintään	68			
	Rakennetut	68			
	Yhteensä	68			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8844 m ²
Tilavuus	34108 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

MRL 117 b §

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 29.01.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 06.02.2018
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Pankkitakaus
Vakuus 663300 euroa
Vakuuden perusteet Aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta perustellaan hankkeelle toukokuun 2018 puolivälistä alkaen varatulla maanrakennusurakan henkilöstöllä ja kalustolla.

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.
Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
Rakennuslupahakemuksessa esitetyt poikkeamiset kerrosalan sijoittumisessa lamellin ja tornin välillä sekä viherkaton pinta-alan alituksesta ovat vähäisiä eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.

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
- mainosten yleissuunnitelma
- 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §) sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto

laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.

Hanke kuuluu rakennuksen rungon osalta erityismenettelyn piiriin (MRL 150 d §). Kantavan maanalaisen rungon ja 01-tason kuormia siirtävän TB-kattolaatan osalta rakennesuunnitelmat on tarkastettava ulkopuolisen asiantuntijan toimesta (MRL 150 c §). Kantavien rakenteiden työmaatoteutukselle tulee teettää asiantuntijatarkastus (MRL 150 b §). Edellä mainitut asiantuntijat on esitettävä rakennusvalvonnan rakennustekniselle osastolle ennen tarkastustyöhön ryhtymistä. Laadunvarmistusselvitys tehtävien tarkastusten osalta on esitettävä viimeistään aloituskokouksessa (MRL 121 a §).

Kosteudenhallintasuunnitelma on esitettävä viimeistään aloituskokouksessa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteispihan, autopaikkojen, putki-, pelastus- ja kulkuteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava (yhteisjärjestely- tai rasitesopimuksessa sovituin) rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin olla rekisteröity.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa, että ääneneristävyysvaatimukset ovat toteutuneet.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.
Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117a-i§:t, 125§,133§,135§,150 d §, 1712§,175§

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Markku Lehtinen arkkitehti puh. 310 26429

