
Tunnus	49-2782-18-A LP-091-2018-03397
Hakija	Hartela Etelä-Suomi Oy perustettavan As Oy lukuun
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0273-0002 Saaristolaivastonkatu
Pinta-ala	1168 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	3850 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Mäki-Jyllilä Juha Pekka arkkitehti JKMM Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 49273/2.

HEL 2018-010799

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan kolmiportainen neljä-kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Ylimmän kerroksen päällä on asemakaavan mahdollistama parvikerros. Suunnitelma perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja on osa kokonaisuutta tonttien 49273/1, 4 ja 12 kanssa. Tonteilla on yhteinen pysäköintihalli pihakannen alla ja sille on haettu erillinen rakennuslupa 49-2783-18-A.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 58 vapaarahoitteista omistusasuntoa ja niiden keskipinta-ala on 54 m². Jokaisella asunnolla on parveke tai terassi.

Rakennuksen yhteistilat ovat yhteiset tontille 49273/1 rakennettavan rakennuksen ja osittain koko korttelin kanssa tontinvarausehtojen mukaisesti. Suostumus yhteisjärjestelyistä ja yhteisjärjestelysopimusluonnos on toimitettu lupahakemuksen liitteenä. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee S1-luokan väestönsuoja 100 hengelle. Rauhanajan käyttö irtaimistovarastona.

Julkisivut

Kuusikerroksinen päämassa sijoittuu Saaristolaivastonkadun varteen ja matalampi osa Turumankadun varteen. Julkisivut ovat pääsoin paikalla muurattua tiiltä. Kuudes ja parvikerros ovat umbra-käsiteltyä betonia ja sisäänvedettyjä julkisivulinjasta kadun puolella. Katujulkisivulla parvekkeet ovat sisäänvedetyt ja pihan puolella

valkobetonisia ulokeparvekkeita. Kaikki parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö ja pysäköinti

Korttelin keskellä on yhteispiha, jonka läpi kulkee kaksi julkista reittiä. Osa pihasta on kansipihaa ja osa maanvaraista. Piha on suunniteltu kokonaisuutena ja sille haetaan erillinen toimenpidelupa.

Kattovedet johdetaan hulevesiviemäriin. Muita hulevesiä tontilla ei synny.

Pysäköintipaikat sijoittuvat pihakannen alla olevaan pysäköintihalliin, joka palvelee myös tontteja 49273/1, 4 ja 12. Tälle tontille on 25 autopaikkaa, joista yksi on varattu yhteiskäyttöautolle. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 145 ja niistä rakennuksiin sijoitetaan 114 (79%).

Selvitykset

Hankesuunnitelma
Naapurin kuuleminen
Rakennusoikeuslaskelma
Auto- ja polkupyöräpaikkalaskelma
Suostumus yhteisjärjestelyistä ja yhteisjärjestelysopimusluonnos
Selvitys tonttien yhteisistä yhteistiloista
Energiaselvitys ja -todistus (B)
Perustamistapalausunto
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviot (R1)
Fysikaalisen toimivuuden riskiarviot (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Palotekninen suunnitelma
Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
Kosteudenhallintaselvitys
Pihan yleissuunnitelma
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Kruunuvuorenrannan alueryhmä on puoltanut suunnitelmaa poikkeamisineen.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeudet jakautuvat tonteille 1 ja 2 kaavasta poiketen. (Tontille 2 haetaan tässä lupaa.)
Perustelu: Suunnitelmassa on tonteille 1 ja 2 osoitettuja rakennusoikeuksia muutettu tonttien välillä paremman kaupunkikuvallisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on kaavan sallima 8050k-m2. Tontilla

1 rakennusoikeutta käytetään 4318 k-m² (kaavassa 4200k-m²) ja tontilla 2 käytetään 3732 k-m² (kaavassa 3850k-m²). Molempien tonttien haltia on sama.

Kaavassa on esitetty kuinka paljon kerrosalaan laskettavaa tilaa saa sijoittaa tonttien maantasokerrokseen. Tontilla 2 maantasokerroksessa saisi kaavan mukaan olla 261,8 k-m² (1/2 suurimman kerroksen alasta), kun suunnitelmassa on 348,2 k-m². Perustelu: Tontilla 2 maantasokerrokseen saatiin sijoitettua paljon asuntoja, koska osa varastoista pystyttiin sijoittamaan pysäköintihalliin. Asunnot luovat viihtyisämpää katutilaa kuin varastot.

Kaavassa edellytetään, että ylin kerros rakennetaan toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset ja samasta materiaalista kuin alemmat kerrokset. Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2,5m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Suunnitelmassa ylin kerros on irti julkisivulinjasta vain katupuolella ja se on eri materiaalia kaikilta sivuiltaan (Umbrä-käsittely betoni) kuin alemmat kerrokset (tiili). Perustelu: Suunnitelmassa oli jo kilpailuvaiheessa esitetty, että ylin kerros olisi eri materiaalia kuin alemmat kerrokset, jotta vaikutelma erillisestä "konttikerroksesta" olisi selkeä.

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan Saaristolaivastonkadun puolella 100mm. Perustelu: Rakennusoikeuden täytyminen edellytti rungon paksuntamista.

Katu- ja pihatiloihin liittyvien muurien sekä tukimuurien materiaali poikkeaa kaavan luonnonkivipintaisesta. Muurien materiaali on muottilautapintaista paikallavalettua betonia. Perustelu: Paikalla valettu betoni tukee alueen teollista historiaa ja sitä on käytetty jonkin verran pintamateriaalina alueella. Arkkitehtuurin kannalta katsottuna se rauhoittaa korttelin monimateriaalista maailmaa. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut poikkeamista.

Asemakaavassa edellytetään 1 autopaikka/105k-m². Hankkeen autopaikat sijaitsevat pihakannen alla olevassa tonttien 1, 2, 4 ja 12 yhteisessä pysäköintihallissa. Hallin autopaikkamäärän laskemisessa on käytetty Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan pysäköintipaikkojen laskentaohjetta. Perustelu: Yksityisautoilun vähentyessä ja julkisen liikenteen, yhteiskäyttöautoilun ja pyöräilyn lisääntyessä, rakennuttaja uskoo laskentaohjeen mahdollistavien autopaikkavähennysten olevan toimivia tässä hankkeessa. Kaupungin liikennesuunnittelu on puoltanut poikkeamista.

Parvelle johtavat portaat poikkeavat mitoitukseltaan käyttöturvallisuusasetuksesta. Perustelu: Parvien koko ylittää 7 m² mutta parvella ei ole varsinaisia huonetiloja ja hakija on tulkinnut ne makuuparviksi.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävänä.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 3850

Lisäkerrosala 1 "par" Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Lisäkerrosala 2

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5% rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävän osan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3732		3732
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		385		385
	lisäkerrosalaa 1		86		86
	lisäkerrosalaa 2		356		356
	lisäkerrosalaa 3		272		272
Autopaikat	Vähintään	36			
	Yhteensä	25			
	Rakennetaan	25			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	80	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala		4832 m ²			

Tilavuus 16875 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 08.08.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 08.10.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ja muista säädöksistä ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä niillä ole vaikutusta naapureiden etuun.

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:
- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus

- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

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 §).

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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 erikseen haettavien lupien nojalla rakennettava 25 autopaikkaa, pelastusreitit, kulkutiet ja yhteispiha sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49273/13 sekä yhteisjärjestelysopimuksessa mainitut yhteistilat tonteille 49273/1, 4 ja 12 ja näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 133 §, 135 §, 150 b ja 175 §

sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445