
Tunnus	31-2956-20-A LP-091-2020-04888
Hakija	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0119-0023 Itälahdenkatu 14
Pinta-ala	9637 m ²
Kaava	Asemakaava 12276
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	14700 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Sillanpää Seppo arkkitehti Sweco Architects Oy

Rakennustoimenpide Viisikerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen, maalämpökaivojen (5 kpl) poraaminen, neljän autopaikan rakentaminen ja koko tontin autopaikkamäärän vahvistaminen

HEL 2020-011956

Sijainti ja taustaa

Rakennuspaikka sijaitsee Lauttasaarella, Itälahdenkadun, Nahkahousuntien ja Särkiniementien rajaamassa korttelissa. Korttelia koskee vuonna 2016 vahvistunut täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos 12276. Tontilla sijaitsee toimistorakennus, jolle on myönnetty purkamislupa 31-2154-P-17 sekä sille jatkoaikaa 11.8.2020 luvalla 31-2136-20-PJ. Kyseinen asuinkerrostalo sijoittuu purettavan toimistorakennuksen paikalle. Korttelin kaksi tonttia (31-119-21 ja 31-119-22) on yhdistetty ja rekisteröity tontiksi 31-119-23 4.7.2020. Näin muodostunut tontti muodostaa kokonaisuuden, jossa on kolme olevaa asuinkerrostaloa ja tämä rakennettava asuinkerrostalo. Särkiniementien puolella, osoitteessa Särkiniementie 11 olevat kerrostalot (VTJ-PRT 100753183N ja VTJ-PRT 100753184P) on jo peruskorjattu ja Itälahdenkadun puolella, osoitteessa Itälahdenkatu A-C olevan asuinkerrostalon peruskorjaamiseksi on lupahakemus parasta aikaa vireillä.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 48 asuntoa. Asunnot sijaitsevat 1.- 5. kerroksissa. Kerhotila, talosaunat, pesula varastotilat, tekniset tilat ja väestönsuoja 83 henkilölle sijaitsevat kellarissa. Ensimmäisessä kerroksessa on asuntojen lisäksi osa ulkoiluvälinevarastoista, lastenvaunuvarastot sekä jätehuone. Viidennessä kerroksessa on asuntojen lisäksi kaksi iv-konehuonetta, joihin sijoittuu sekä keskitetyn ilmanvaihdon koneet että saman kerroksen huoneistojen huoneistokohtaiset ilmanvaihtokojeet.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat punertavan ruskeaa puhtaaksi muurattua tiiltä. Julkisivujäsentely perustuu selkeisiin suuriin lasipintoihin ja erilaisten muuraustapojen sekä erilaisten tiilten käyttöön. Ikkunoiden päällä muuraus on syvennyksessä toteutettuna ohuemmalla tiilellä. Kerrokset on erotettu toisistaan pystyyn muuratulla tiilellä ja maantasokerroksessa on käytetty osittain lasitettua tiiltä. Tehosteena on käytetty osassa ikkunakenttiä taustamaalattua harmaata lasia.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennusta varten osoitetaan 23 autopaikkaa (1 ap/135 kem²), joista 4 rakennettavaa autopaikkaa sijaitsee pihalla ja 19 ap tontilla olevassa autohallissa. Samalla vahvistetaan koko tontin autopaikkamääräksi 108 autopaikkaa, joista 80 autopaikkaa sijaitsee olemassa olevassa maanalaisessa autohallissa ja 28 autopaikkaa pihalla.

Rakennusta varten toteutetaan 103 polkupyöräpaikkaa (1 pp/30 kem²), joista 75 % (77 pp) on sijoitettava sisätiloihin. Pyöräpaikoista sijoitetaan sisätiloihin 83 pp ja pihalle telineisiin 20 pp.

Tontin käyttö ja hulevedet

Tontin maaperä tutkitaan tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen purkamisen jälkeen. Piha-alue kunnostetaan kokonaisuudessaan ja se säilyy edelleen koko tontin yhteisenä pihana.

Asemapiirustuksessa ja paloteknisen suunnitelman asemapiirustuksessa on esitetty pelastusreitit. Pihan puustoa karsitaan, istutetaan uusia puita ja pensaita sekä kalustetaan ja pinnoitetaan piha pihasuunnitelman mukaisesti. Hulevedet viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Maalämpökaivot

Tontille porataan maalämpöjärjestelmän vinoja lämpökaivoja 5 kpl. Maalämpöjärjestelmään liitetään uudisrakennus VTJ-PRT 103889010C ja peruskorjattava rakennus VTJ-PRT 100753192Y.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Perustamistapalausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
- LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Esteettömyys selvitys
- Yhteistilaselvitys
- Huoneistojen keskipinta-alatarkastelu

- Parvekelasitusperiaate
- Ulkovärisuunnitelma
- Väestönsuojasuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Maalämpökaivoasemapiirustus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Valtakirja
- Naapureiden kuuleminen
- Kaavoittajan kannanotto
- Kerrosalalaskelma

Lisäselvitys

Kyseinen uudisrakennus huomioon ottaen tontin käytetty kerrosala on 14498 kem2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 202 k-m2.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 11.9.2020. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusalan raja

Rakennus ylittää rakennusalan rajan rakennuksen eteläsivulla ja länsipäädyssä yhteensä noin 131 m2:n alalta siirtyneen Itälahdenkadun tonttiliittymän vuoksi. Ylitys mahdollistaa pelastusauton liikkumisen tontilla.

Perheasuntojen osuus huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala

Kaavamääräys edellyttää, että tontin asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimintana, joissa on kolme asuinhuonetta tai enemmän. Toteutuma tontilla on 49.5%. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2. Toteutuma on 78 h-m2. Kaavamääräyksen toteutumisessa huomioidaan tontin olevat rakennukset ja peruskorjattava rakennus, jossa huoneistoja samalla jaetaan pienemmiksi.

Perustelu:

Tontin olemassa olevissa rakennuksissa on suuria asuntoja. Uudisrakennuksen suunnitelmassa on pyritty monipuolistamaan asuintoimintaa pienemmillä asunnoilla siten, että se vastaa nykyistä tarvetta ja palvelee korttelitasolla monipuolisesti eri asukasryhmiä. Lisäksi perusteluna on perheasuntotarpeen tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä asuntorakentamisen määrällinen edistäminen.

Autopaikkojen lukumäärä ja sijainti

Pihapaikoituksen säilyttäminen kaavan leikki- ja oleskelualueella (le)

ja autopaikkamäärä poikkeavat kaavasta.
Kaavan mukaan autopaikkojen tulee sijaita kannen alla ma-alueella ja niitä tulee rakentaa 1 ap / 100 k-m² eli 31 ap uudisrakennusta ja 145 ap koko tonttia varten. Autopaikkoja toteutetaan uudisrakennusta varten 23 ap ja koko tonttia varten 108 ap. Autopaikkojen toteutuksen laskentaperusteena on käytetty nykyisin Vattuniemen uusissa asemakaavoissa käytettävää mitoitusnormia 1 ap / 135 k-m².
Olevien pihapaikkojen säilyttämistä ja neljän uuden rakentamista perustellaan sillä, että pihapaikoitus palvelee tontin nykyisiä asukkaita ja hankkeen toteutumisen kannalta olemassa olevan autohallin laajentaminen on todettu rakennusteknisesti kohtuuttoman vaativaksi. 1 ap / 135 k-m² mitoitusnormin mukaisen autopaikkamäärän saavuttamiseksi pihamaalle on rakennettava 4 ap olevien 24 ap:n lisäksi. Maanalaisen pysäköinnin laajentamatta jättäminen mahdollistaa lisäksi viihtyisemmän ja vihreämmän pihan säilymisen. Leikki- ja oleskelualueita toteutetaan riittävästi, vaikka kaavan yhdelle le-alueelle on jätetty pysäköintialue.

Kerhotilan huoneistoala

Kaavassa vaadittu harraste- ja kokoontumistilan huoneistoala on 1,5% kerrosalasta eli 47m². Toteutuma on 45 m². Tilan koolle on perusteluna se, että tila rajautuu luontevasti kantavien seinien mukaan ja on sijoitettu siten, että se on välittömässä yhteydessä saunaosaston kanssa, mikä mahdollistaa niiden joustavan yhteiskäytön.

Asemakaavoituspalvelu on kannanotossaan puoltanut poikkeamia.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

14700 k-m²

Lisäkerrosala:

Lisäksi saa rakentaa asukkaiden käyttöön varastotiloja sekä seuraavat yhteistilat: talopesulan, kuivaustilat, talosaunan ja harraste- sekä kokoontumistilat

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3106		3106
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		230		230
	lisäkerrosalaa		93		93
Autopaikat	Vähintään	31			
	Rakennetut	104			
	Yhteensä	108			
	Rakennetaan	4			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	62.5	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4120 m²
Tilavuus 13545 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 15.10.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 23.09.2020
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 07.08.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusalan ylityksiä, autopaikkojen lukumäärää ja sijaintia, perheasuntojen osuutta huoneistoalasta sekä niiden keskipinta-alaa ja kerhotilan huoneistoalaa ovat vähäisiä ja perusteltuja.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

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

Aloituskokouksessa tulee esittää tontilla tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja tehdyistä kunnostuksista.

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on asuinhuoneistoissa varmistuttava käyttöturvallisuusasetuksen 3 §:n mukaisista sairasparien kulkureiteistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 rakennuksen käyttöönottoa kaikki tontille johtavat ajoväylät on varustettava pelastuslaitoksen Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohjeen mukaisilla opastauluilla. Opastaulun suunnitelma on hyväksyttävä pelastusviranomaisella ennen erityistä palotarkastusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Maalämpöporakaivoa koskevat lupamääräykset

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Maalämpöporakaivojen ympäristövaikutusten huomioiminen

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Päivi Teerikangas
arkkitehti