
Tunnus	10-2497-19-A LP-091-2019-02493
Hakija	Asunto Oy Helsingin Edison Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3 Asunto Oy Helsingin Newton
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0575-0030 Työpajankatu 6
Pinta-ala	4147 m ²
Kaava	12390
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	17600 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lehtinen Anne-Kristiina arkkitehti Sweco Architects Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusero 1210) ja maanalaisen autohallin rakentaminen sekä aloittamisoikeus.</p> <p>HEL 2019-010739</p> <p>Tontille rakennetaan asuinkerrostalo (käyttötarkoitusero 1210), joka jakautuu viidelle rakennusalalle 4 -, 5 -, 8 -, 12 - ja 16 - kerroksisiin osiin. Lisäksi pihakannen alle rakennetaan 2-kerroksinen maanalainen autohalli.</p> <p>Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta vakuuksilla ennen luvan lainvoimaisuutta.</p> <p>Tontilla sijainneet rakennukset on purettu erillisellä purkuluvalla. Maakaivuutyöt on aloitettu maisematyölausunnolla 10-1620-19-MLA.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuinkerrostalo muodostuu kolmesta asuntoyhtiöstä, joihin rakennetaan yhteensä 312 asuntoa. Asunnoista 39 kpl on korkeita nk. loft-asuntoja, joissa on parvi. Omistuspohjaisia perheasuntoja on 41.7% (vaatimus 40%), joiden keskipinta-ala on 68.5 m² (vaatimus 70%).</p> <p>Asunnot sijaitsevat kerroksissa 2. - 16..</p> <p>1. kerroksessa on kadun puolella liiketiloja ja pihan puolella asuntoja sekä asukkaiden yhteistiloja. Porrashuoneisiin on esteetön pääsy. Rakennuksessa on 2 kellarikerrosta, jossa sijaitsee asukkaiden yhteistiloja, varastotilat ja väestönsuojat sekä pihakannen alainen autohalli kahdessa tasossa. Tasojen välillä on ajoramppi. Ajo halliin on Vanhalta Talvitieltä.</p> <p>Asunnoista pelastautuminen hätätilanteissa on korkeissa taloissa kahden portaan kautta, osassa asunnoista palokunnan avustuksella kadulle ja osassa omaehtoisesti parvekkeella olevien luukkujen</p>
---------------------------	--

kautta. Pelastusviranomaisen puoltaa ratkaisua.

Kaikissa yhtiöissä on 2 saunaosastoa, joista toinen on korkeiden rakennusten ylimmässä kerroksessa. Matalilla katoilla on osin kattoterassit ja osin viherkatto. Piha istutetaan pihasuunnitelman mukaisesti.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin kolmella eri sävyllä paikallamuurattua tiiltä. Alin kerros on pystyuritettua muottibetonia. Parvekkeet ovat ulokeparvekkeita tai kadun puolella sisäänvedettyjä. Osa parvekkeista yhdistää rakennuksen osat toisiinsa. Sisäpihan parvekejulkisivut ovat lasia ja stofix elementtejä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja.

Rakennuksessa on tasakatot, joille sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikat, 116 kpl, sijaitsevat pihakannen alla olevassa autohallissa kahdessa tasossa, johon on ajoyhteys Vanhalta talvitieltä.

Autopaikoista 4 kpl on varattu liikkumisesteisille.

Asemakaavan vaatimus polkupyörille on 1pp/30kem² ja vieraspysäköinnille 1pp/1000kem². Pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 524 pp, jotka on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoihin.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2(1-3)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (As Oy Hgin Newton, As Oy Hgin Edison R, Hgin Vanha Talvitie) R2(1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarviolomake R1(1-3)
- Palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)
- Kosteudenhallintaselvitykset
- Äänitekniinen toimivuus
- Väestönsuojailmoitus
- Rakennusoikeuslaskelma
- Liikkumis- ja esteettömyysselvitys
- Polkupyöräpaikkojen sijoittumisen kaavio

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirjat
- Naapurien kuuleminen
- Hankeselvitys
- Alueryhmän lausunto
- Alustavat rasitesopimukset

Lausunnot

Kaavoittaja on kannanotossaan 30.9.2019 puoltanut hanketta.

Hanke on esitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 29.4.2019, joka on antanut puoltavan kannanoton.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 7.5.2019. Alueryhmä

puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Kerrosalan jakautuminen tontilla

Kerrosala on asemakaavassa jaettu taloittain. Suunnitelmassa korttelin kokonaiskerrosala säilyy kaavan mukaisena, mutta talokohtaiset rakennusoikeudet poikkeavat kaavan mukaisesta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaavan mukaista kerrosalaa ei saada kaikkien rakennusten osalta osoitettua osoitetuille rakennusalueille. Myös kerrosalan laskentatapaan tulleet muutokset vaikuttavat erityisesti korkeiden rakennusten osalta toteutuvaan kerrosalaan.

2. Kerrosalan ylitys

Kokonaiskerrosala ylittää kaavanmukaisen kerrosalan 49,0 m². Hakija perustelee poikkeamista sillä, että 1. kerroksessa porrashuoneet ovat erityisen suuria johtuen esteettömän läpikulun järjestämisestä. Porrashuoneet käytävätiloineen ovat tavanomaista suurempia myös korkeissa taloissa, joissa on kaksi porrashuonetta (saksiporras) pelastautumisen järjestämiseksi.

3. Pihakannen nostaminen ja pelastautuminen pihalta

Asemakaavassa on merkitty pihakannen korkeusasema tasoon +4.0. Autohallin kaavan mukainen sijainti on ollut yhdessä tasossa pihakannen alla sekä osittain Työpajanpihan alla. Suunnitelmassa on esitetty kaksi maanlaista paikoitustasoa ja pihakansi tasolle +5.78. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaupunkiympäristötalon aikataulun aiheuttamien haasteiden takia paikoitustiloja ei ole esitetty Työpajanpihan alle vaan ne on suunniteltu sisäpihan alle kahteen tasoon. Pihakannen nosto on erittäin tärkeää sillä muuten mentäisiin todella syväälle pohjaveden alle. Kellareiden nostamisen myötä pohjavedenhallinta helpottuu, ponttaustarve vähenee ja häiriöt naapurikiinteistöille pienenevät. Tällaiset korotetut pihat ovat Helsingin uusilla alueilla yleisiä. Pihan nostaminen vahvistaa myös kaupunkitilan hierarkiaa ja tuo yhteispihan vahvemmin asukkaiden alueeksi. Esteetön yhteys pihakannelle on Työpajanpihan puolelta. Vanhalle Talvitielelle on porrasyhteys. Suunnitelmassa on pelastusajoneuvon ajoreitti poistettu pihalta, jolloin saadaan asukkaille oikeasti vihreä ja viihtyisä piha sekä viherkerroin paremmaksi. Pelastautuminen hoituu korkeissa taloissa kahdella portaalla. Osa asunnoista voidaan pelastaa kadulta ja osaan on suunniteltu pelastautumislukut parvekkeille. Pelastusviranomaisen ja kaavoittaja pitävät ratkaisua toteutuskelpoisena.

4. Korkea ensimmäinen kerros

1.kerroksen tulee asemakaavan mukaan olla korkea (kaavassa vähintään 4500mm). Suunnitelmassa kadulle avautuvat tilat ovat korkeudeltaan vähintään kaavan mukaiset, mutta sisäpihalle avautuvissa tiloissa on normaali kerroskorkeus.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että liiketilat sijoittuvat Vanhan Talvitien, Työpajankadun ja Työpajanpihan suuntaan. Katutilan korkeus vaihtelee +3.5-+4.1. Rakennuksen 2. kerros on tasossa +8.8, jolloin liiketilojen kerroskorkeus vaihtelee 4700-5300. Pihan korkeusasema on asemakaavassa esitettyä korkeammalla +5.78 jolloin pihalle avautuvien tilojen korkeus on 3000mm. Pihalle avautuvat tilat ovat asuinhuoneistoja sekä asukkaiden käyttöön tarkoitettuja apu- ja varastotiloja.

5. Rakennusalueen vähäiset ylitykset sekä pihan kulkuaukon sijainti.
A. Rakennukseen jätettävä kulkuaukko 2 m kapeampi (6m kaavassa, 4m suunnitelmassa)
B. Rakennukseen jätettävä kulkuaukko sijainti siirtynyt noin 4m ja kulkuaukko noin 2m kapeampi (leveys 6m kaavassa ja 4m suunnitelmassa)

Kaavoittaja toteaa 30.9.2019 antamassaan kannanotossa, että esitetyt poikkeamat ovat hyväksyttävät.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 17600 k-m2

Liiketilaa kr 300 k-m2

Liiketilaa li 450 k-m2

Kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Pysäköintitilat

Lisäkerrosala 1.

Asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huoltotiloja sekä teknisiä tiloja kaikkiin kerroksiin

Sauna ja monitoimitila ylimpään kerrokseen

Lisäkerrosala 2.

Kellariin rakennettavat tilat sekä niitä palvelevat tekniset kuilut kerroksissa

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		17661		17661
liikerakennusten kerrosalaa		738		738
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1901		1901
pysäköintitasojen kerrosalaa		3843		3843
lisäkerrosalaa 1		1130		1130
lisäkerrosalaa 2		2418		2418

Autopaikat

Yhteensä 120
Rakennetaan 120

Väestönsuojat

Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella

S1	142	2	Ei
S1	94	1	Ei
S1	86	1	Ei
S1	91	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	27691 m ²
Tilavuus	88570 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.06.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	30.09.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	19.07.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
--------------	--

Vakuuden laji	Takaussitoumus
Vakuus	85000 euroa

Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
------------------------	--

Alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja eikä 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi on kutsuttava maa- ja kallioperäyksikön edustaja.

Erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta korkeimman rakennuksen osalta.

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.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Hankkeessa on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) laaja-alaisesti (pohjarakenne, rakenne, rakennusfysiikka, paloturvallisuus, talotekniikka). Laaja-alainen riskianalyysiprosessi tulee olla jatkuvaa koko hankkeen ajan, suunnitelmien tarkentumisen ja toteutuksen etenemisen mukaan. Ensimmäisten riskianalyysien tulokset toimenpide-esityksillä riskien minimoimiseksi toteutuksessa sekä siihen perustuva toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja

todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on sisällytettävä em. toteutuksen laadunvarmistusselvitykseen.

Aloituskokouksessa käsitellään ja päätetään toteutuksen ulkopuolisen tarkastuksen (MRL 150 c §) / asiantuntijatarkastuksen (MRL 150 b §) laajuus, sekä riskianalyysin ja toteutuksen laadunvarmistusselvityksen päivitys- ja raportointimenettelyt.

Ennen kunkin osakokonaisuuden rakennesuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ao. ulkopuolisten tarkastajien (rakenne / rakennusfysiikka) tarkastamat. Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ennen talotekniikan erityissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat. Ulkopuolisen tarkastajan lausunto suunnitelmista tulee toimittaa ko. erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Työmaata koskevat lupamääräykset:

Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida.

Ennen työmaan aloittamista tulee laatia työmaasuunnitelma, jossa tulee huomioida mm. rakentamisesta aiheutuvat turvallisuus, paloturvallisuus ja pelastustyön näkökohdat niin työmaalle kuin sen lähiympäristölle. Tarvittavista suojaavien rakenteiden suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta, sekä tarvittavista palo- ja pelastusturvallisuuden varmistavien ratkaisujen suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta vastaavat hankkeen erityissuunnittelijat (asiantuntijatarkastus).

Työmaasuunnitelmassa ja työmaatoteutuksessa tulee huomioida myös Helsingin pelastuslaitoksen ohje korkeiden rakennusten työmaan paloturvallisuudesta.

Hyvässä ajoin ennen kyseisen työvaiheen aloittamista on rakennusvalvonnan edustajalle esiteltävä mallit julkisivutiilien väreistä ja niiden muurauksesta sekä pystyuritetusta muottibetonista.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennukset tai niiden osat otetaan käyttöön.

Ennen käyttöönottoa on perustettava rasite tämän tontin ja tontin 10-272-4 välille koskien uudisrakennusten seinien rakentamista tontilla 4 sijaitsevan olemassa olevan rakennuksen seinään kiinni sekä palomuurin rakentamatta jättämistä. Lisäksi tontilla 4 on pysyvä oikeus käyttää tontin 30 maanalaista autohallia mahdolliseen omaan

maalaiseen autohalliinsa kulkemista varten, mistä on perustettava rasite.

Rakennuksesta tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338