

Tunnus	49-1051-19-A LP-091-2018-07783
Hakija	As Oy Helsingin Avalon c/o Peab Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0274-0001 Saaristolaivastonkatu 8
Pinta-ala	1062 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	3650 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lipasti Santeri arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen ja aloittamisoikeus

Rakennetaan asuinkerrostalo tontille 49247/2.

HEL 2019-004778

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan kaksipiportainen kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Ylimmän kerroksen päällä on asemakaavan mahdollistama parvikerros. Suunnitelma perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja on osa kokonaisuutta tonttien 49274/ 2, 3, 4, 10 ja 9 kanssa. Koko korttelia palvelee yhteinen pysäköintihalli pihakannen alla AH-korttelialueella 49274/11 ja sille on haettu erillinen rakennuslupa 49-1086-19-A.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 67 asuntoa ja niiden keskipinta-ala on 49 m². Asunnoista 40 % on perheasuntoja. Jokaisella asunnolla on oma parveke tai terassi.

Rakennuksen yhteistilat ovat yhteiset tontin 49274/2 ja osittain koko korttelin kanssa tontinvarausehtojen mukaisesti. Tälle tontille sijoittuu mm. tontin 49274/2 kanssa yhteinen pesula, saunaosasto ja kerhohuone sekä koko korttelia palvelevat kierrätyshuone. Suostumus alustava yhteisjärjestelysopimus on toimitettu lupahakemuksen liitteenä. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee tätä rakennusta palveleva S1-luokan väestönsuoja 104 henkilölle. Rauhanajan käyttö irtaimistovarastona.

Esteetön kulku porrashuoneisiin tapahtuu pysäköintihallin ja pihan kautta.

Julkisivut

Rakennus rajoittuu Saaristolaivastonkatuun ja Turumankatuun. Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä ja osittain ulkonäöltään vastaavaa jälkisaumattua tiililaattaa. Parvi- ja kuudennen kerroksen julkisivut ovat keraamisella sauvalla verhotut. Kaikki parvekkeet ja osa terasseista lasitetaan.

Tontin käyttö

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

Kattovedet johdetaan hulevesiviemäriin. Muita hulevesiä tontilla ei synny.

Pysäköintipaikat sijoittuvat AH-korttelialueen alle sijoittuvaan pysäköintihalliin. Tälle tontille hallissa on 31 autopaikkaa. 2 vieraspaikkaa sijoitetaan viereiselle LPA-alueelle 49273/3.

Polkupyöräpaikkoja on 122 ja niistä 112 sijoittuu sisätiloihin omalla tontilla.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Toimitetut selvitykset:

Hankeselvitys
Selvitys poikkeamisista
Kerrosalalaskelma
Autopaikkalaskelma
Polkupyöräpaikkalaskelma
Liikennesuunnittelijan puoltava kannanotto autopaikoista
Laskelma yhteistiloista
Alustava yhteisjärjestelysopimus liitteineen
Energiatodistus ja -selvitys (B)
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
Ääneneristys selvitys
Perustamistapalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
Palotekninen suunnitelma
Alustava pihasuunnitelma

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1)

Kaava: AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 4m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialuetta reunustaville tonteille.

Poikkeama: Rakennus ylittää Saaristolaivastonkadun puoleisen rakennusalueen rajan 500 mm. Rakennus ylittää pihalle päin Turumankadun lamellin itäjulkisivun osalta rakennusalueen rajan (= korttelialueen raja) 1600 mm sekä Saarislaivastonkadun lamellin itäsivun osalta 1400 mm (=korttelialueen ylitys).

Peruste: Suunnitelma perustuu koko rakennuksen pituiseen parvekevyöhykkeeseen, joka kasvattaa rakennusmassan syvyyttä. Rakennukseen sijoittuu myös koko korttelia palveleva kierrätyshuone, mikä vähentää ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavissa olevia tiloja. Lisäksi rakennuksen kuudes kerros on kaupunkikuvallisista syistä alempia kerroksia pienempi, jolloin saadaan avattua näkymiä merelle korttelin keskelle sijoittuvista tornitaloista. Alueryhmässä on tulkittu ylitysten AH-korttelialueelle päin olevan kaavan tarkoittamia vähäisiä ylityksiä.

2)

Kaava: Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.

Poikkeama: Parvekevyöhykkeen julkisivumateriaali on tiililaattaelementti.

Peruste: Tiililaatta-elementit muodostavat parvekelinjan kantavan rakenteen. Paikallamuurattu tiiliverhous kasvattaisi parvekkeiden syvyyttä, mikä johtaisi vielä suurempii rakennusalan rajan ylityksiin tai parvekkeen käytettävyyden heikkenemiseen. Tiililaatta-elementit jälkisaumataan työmaalla, jolloin ne eivät erotu paikalla muuratusta pinnasta. Tiililaatan käyttö mahdollistaa kantavien pilareiden verhouksen myös parvekkeen sisäpuolelta.

3)

Kaava: Ylin kerros tulee rakentaa toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset ja olla samaa julkisivumateriaalia 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 julkisivu materiaaliiltaan alemmista kerroksista.

Poikkeama: Kattokerroksien julkisivut ovat sisäpihan sivulta pääosin samalla julkisivulinjalla kuin alemmat kerrokset mutta eri julkisivumateriaali.

Peruste: Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri.

4)
Kaava: kerrosluku IV

Poikkeama: Turumankadun varressa asemakaavassa 4-kerroksiseksi osoitetun rakennusosan kerrosluku ylittyy osittain (kerhotilan osalta) yhdellä kerroksella.

Peruste: Tällä kohdin maanpinta nousee siten, että ensimmäisen kerroksen osa jää maan alle, joten paikallisesti kerrosluku ei ylity vaikka kokonaisuudessa kyseessä on viides kerros. Kaavan ullakkokerrokseen salliman saunaosaston yhteyteen sijoitettu harraste- ja kokoontumistila muodostaa tontteja 1 ja 2 palvelevan kokonaisuuden. Sijoitus ylimpään kerrokseen mahdollistaa ison kattoterassin merinäkymin.

5)
Kaava: 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.

Poikkeama: Asuntojen parvikerrosten pinta-ala ylittää joissain asunnoissa sallitun 2/3 osan pinta-alasta.

Peruste: Rakenteellisista syistä parvea on vaikea sijoittaa siten, että sen pinta-ala olisi 2/3 asunnosta, ilman että asunnon arkkitehtoninen pohjaratkaisu kärsii. Parven sijainti ja muoto mahdollistavat suuremman kaksikerroksisen tilan asunnossa. Parvikerros kokonaisuudessaan jää 5,1 neliötä pienemmäksi kuin sallittu 2/3 osuus. Poikkeama ei vaikuttaa kattokerroksien massoitteeluun.

6)
Kaava: Katualueen ja istutettavan tontinosan rajalle, tontin puolelle on rakennettava vähintään 40cm korkea luonnonkivimuuri.

Poikkeama: Muuri on harjattu väribetonielementti.

Peruste: Asuinkerrostalon sokkelit tehdään samanvärisistä betonielementeistä, joten materiaalimaailma pysyy hallitumpana. Harjatun väribetonielementin pinta on myös huomattavasti kestävämpi kuin luonnonkivellä päällystetty muuri.

7)
Kaava: Autopaikkoja 1 ap/105 kem

Poikkeama: Autopaikkojen määrä lasketaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan v. 2015 hyväksymän uuden laskentaohjeen mukaan eli 1 ap/130 kem.

Peruste: Helsingin Kaupungin uusi pysäköintipaikkojen laskentaohje mahdollistaa pienemmän pysäköintihallin rakentamisen, jolloin

isompi osa pihasta jää maanvaraiseksi ja sinne voi istuttaa isoja puita.

8)

Kaava: LPA-korttelialue. Asemakaavan mukaan tontin 49274 / 5 ja 8 saavat sijoittaa autopaikkojaan maanpäälliselle LPA-tontille 49273 / 3. Tontti 49274/5 saa sijoittaa autopaikkojaan LPA-tontille 49273/7. Tontti 49273/11 saa sijoittaa autopaikkojaan LPA-tontille 49272/2.

Poikkeama: Poikkeama: Tontin 49274/1 vieraspysäköintipaikat 2 kpl sijoitetaan LPA-alueelle 49273/3. Myös tonttien 49274 / 3-4 ja 6-10 vieraspysäköintipaikat (yhteensä 8 kpl) sijoitetaan LPA-alueelle 49273/3 (7 kpl), 49274/7 (2 kpl) sekä 49273/11 (1 kpl).

Peruste: Poikkeama on vähäinen. Vieraspysäköintipaikkojen käytettävyys ja käyttöaste on huomattavasti suurempi, kun ne sijoitetaan katutasolle pysäköintihallin sijasta. Vieraspysäköinnin ratkaisu on läpikäyty ja hyväksytetty kaupungin liikennesuunnittelulla.

Alueryhmä puoltaa poikkeamisia. Niiden voidaan todeta olevan vähäisiä ja perusteltuja eivätkä naapurit ole niistä huomauttaneet

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 3650

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		3650		3650
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		353		353
	lisäkerrosalaa 1		309		309
	lisäkerrosalaa 2		287		287
	lisäkerrosalaa 3		431		431
Autopaikat	Vähintään	35			
	Yhteensä	33			
	Rakennetaan	33			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m2 79	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Paloluokka	P1				
Rakenteiden paloluokkavaatimukset					
	848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos				
Lausunto pvm	05.03.2019				
Lausunnon tulos	puollettu				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	16.11.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)				
Lausunto pvm	14.03.2019				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.				
Vakuuden laji	Vakuutuslaitoksen antama takaus				
Vakuus	84300 euroa				
Vakuuden perusteet	Hakija hakee aloittamisoikeutta louhinta- ja maarakennustöille. Hakija perustelee hakemusta kaupungin valmistumisaikataululle kohdistamalla sanktioilla, rakentamisen kannalta edullisen vuodenajan hyödyntämisellä sekä yhteisjärjestelysopimuksen viivästymisen johdosta pitkittyneellä rakennuslupakäsittelyllä.				
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:

- maastoonmerkintä
- 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.

Rakennusfysikaalisen toimivuuden osalta suunnitelmien ja toteutuksen ulopuolinen tarkastus.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, 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 33 autopaikkaa, pelastusreitit, kulkutiet ja yhteispiha sekä tontille 49274/1 tarvittavat hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet ja näiden sekä paloteknisten ratkaisujen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 121 a, 133 §, 135 §, 150 b ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Salla Mustonen arkkitehti puh. 310 26445