

26.03.2020

1

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Tunnus</b>             | 23-0584-20-A<br><br>LP-091-2019-08243                              |
| <b>Hakija</b>             | Sivipre Oy   |
| <b>Rakennuspaikka</b>     | Toukola, 091-023-0126-0011<br>Kaanaankatu 1a                       |
| <b>Pinta-ala</b>          | 1196 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaava</b>              | 12303  |
| <b>Lainvoimaisuus</b>     | 2017   |
| <b>Sallittu kerrosala</b> | 5300 m <sup>2</sup>  |
| <b>Alueen käyttö</b>      | AK: Asuinkerrostalojen korttelialue                                |
| <b>Pääsuunnittelija</b>   | Michael Pet Kim<br>arkkitehti<br>Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy |

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2020-002293

Hämeentien varteen, Kaanaankadun risteykseen rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo, Asunto Oy Helsingin Birger. Rakennus kuuluu neljän kerrostalon muodostamaan kokonaisuuteen ja toteutetaan niistä ensimmäisenä. Lisäksi samalle tontille rakennetaan erillisellä rakennusluvalla pihakannen alaisen pysäköintihallin osa. Pysäköintihalli ja pihakansi ovat yhteiskäytössä korttelin muiden kerrostalotonttien kanssa.

#### Pohjaratkaisu

Rakennetaan 79 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 55 m<sup>2</sup>. Asunnot ovat omistusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin kellarikerrokseen ja osin katutasoon. Kerhotila ja talosauna sijoitetaan 8. kerrokseen. Asemakaavan edellyttämät kahvila- ja liiketilat sijoittuvat katutasoon. Osa tämän tontin 11 ja viereisten tonttien 13, 14 ja 15 yhteistiloista on yhteisessä käytössä. Kellarissa on kaksi väestönsuojaa, joista toinen on yhteinen tulevan naapurirakennuksen kanssa.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikat toteutetaan Helsingin autopaikkamäärän mukaan. As Oy Helsingin Birgerin osuus on yhteiskäyttöautovähennyksen (10 %) jälkeen 38 autopaikkaa, joista 1 liikuntaesteisten

autopaikka. Kaikki autopaikat sijaitsevat korttelin yhteisessä pysäköintihallissa. Autopaikoista 20 % varustetaan sähkölatausasemalla ja 30 % varauksella. Autohallin keskuksessa on lisäksi varaus liittymäkoon kasvattamista varten. Talon ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan 177 polkupyörää, eli 100 % asemakaavan edellyttämistä polkupyöräpaikoista. (Kaavan vaatimuksen mukaan vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.) Rakennukseen toteutetaan myös 167 polkupyöräpaikkaa muiden kerrostalojen käyttöön ja lisäksi pihakannelle toteutetaan polkupyöräpaikkoja ulkosäilytykseen.

#### Hulevedet

Kattovedet sekä kovalle pinnolle satava vesi, jota ei voida ohjata viheralueille kerätään tontin hulevesijärjestelmään, josta se johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

#### Julkisivut

Katujulkisivut ovat pääasiassa vaalean beigeä rappausta, ylin kerros vaaleaa alumiinilevyä ja katutaso graafista betonia, jonka kuviointi suunnitellaan taiteilijoiden avulla. Korttelin sisäosaan suuntautuvassa itäjulkisivussa on pääasiassa pystyuritettua valkobetonia.

#### Eriyisselvitykset:

- Jätteselvitys ja ympäristötekniinen tutkimus (havaittu haitta-aineita, katso lupamääräys)
- Pohjatutkimus- ja perustamistaparaportti sekä piirustukset
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet (maastoluokka 0)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuussuunnitelma (Pelastuslaitoksen tarkastama)
- Palotekninen asiantuntijalausunto ulkoseinäeristeestä
- Energiaselvitys ja -todistus (B-luokka)
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet RAK 05
- Julkisivun ääneneristys selvitys
- Akustisen vaatimusten osoittaminen (sisältää suunnitteluohjeistuksen)
- Jätehuoltotarkastelu
- Hulevesisuunnitelma
- Pihan yleissuunnitelma
- Pihan vaiheistussuunnitelma, vaihe 1

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselvitys
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Naapurin suostumus
- Alustavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt
- Rasitesopimusluonnos, kulku- ja pelastustie
- Selvitys rasitteiden sopimisesta
- Sopimus yhteiskäyttöautopaikkojen sijoittamisesta

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Kaupunkikuvatyöryhmän kokouksessa 23.09.2019 (23-1459-19-E). Työryhmä puoltaa esitetyjä suunnitelmia ehdoin. Työryhmän esille tuomat asiat on huomioitu jatkosuunnitelmissa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamisia kerrosaloista: Kaava edellyttää liiketilaa 150 m<sup>2</sup>, nyt rakennetaan 126 m<sup>2</sup>. Kaava edellyttää kahvila-ravintolatilaa toteutetaan 150 m<sup>2</sup>, nyt rakennetaan 165 m<sup>2</sup>. Tällä ratkaisulla ko. tilat on saatu sijoitettua rakennukseen tarkoituksenmukaisesti.

Kahvila- ja ravintolatila rakennetaan kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi, vaikka asemakaavan tekstiosaan ei ole kirjoitettu, että näin saa tehdä. Asemakaavaselostuksessa, kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstekstissä ja kaupunginvaltuuston päätöstekstissä on sanottu: "Asuinkerrosalaa on yhteensä 17600 m<sup>2</sup>. Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 m<sup>2</sup> liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi".

Kaavan edellyttämälle risteysalueen näkemäalueelle sijoitetaan kaksi asuinkerrosten tukemiseen välttämätöntä pilaria, jotka toteutetaan mahdollisimman ohuina. Näkemätilanne paranee kuitenkin paikalla olleen puretun rakennuksen pilareihin verrattuna huomattavasti.

Kaanaankadun puoleinen pääty on arkkitehtonisista ja kaupunkikuvallisista syistä rappausta kuten Hämeentien puoli, eikä asemakaavan määräämää tiiltä.

Noudatetaan asemakaavan vaatimuksen (153 ap) sijaan Helsingin autopaikkainormia (136 ap), josta haetaan yhteiskäytön avulla max. vähennys 10 % (13 ap) = 123 ap. Käytetystä

autopaikkanormista on sovittu kaavoittajan kanssa.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin (n. 200 mm) rakennusalan tontin sisällä. Tällä ratkaisulla tontille osoitettu rakennusoikeus saadaan kokonaisuudessaan käytettyä.

Asuinrakennus ylittää vähäisessä määrin (n. 500 mm) tontin 11 ja 14 välisen tonttirajan kellarin väestösuojan osalta. Näin kellariseinä saadaan linjaan itäisen rakennuksen ulkoseinän kanssa ja 8 metrin etäisyys tontin 11 rakennuksesta toteutuu. Asiasta on sovittu tontin 14 omistajan kanssa.

Pihan istutukset ylittävät vähäisessä määrin asemakaavassa rajatun puin ja pensain istutettavan alueen osan pihakannen osuudella. Ratkaisulla pihasta saadaan toimivampi ja viihtyisämpi.

Kerhotilaa toteutetaan 30,0 m<sup>2</sup>, eli (0,6 % tontin kerrosalasta) kun asemakaavan vaatimus on vähintään 1,0 %. Harraste- ja kokoontumistiloja tullaan toteuttamaan yhteiskäyttöön koko korttelin osuudelle vähintään 1,0 % korttelin kerrosalasta.

#### Rakennusoikeus

5300 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tulee rakentaa lisäkerrosalana:

1. 150 m<sup>2</sup> liiketilakerrosalaa (li150)
2. 150 m<sup>2</sup> kahvila- ja ravintolakerrosalaa (kr150)

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

3. Yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja, josta tulee olla vähintään 53 m<sup>2</sup> (1 %) harraste-, kokoontumis- ym. yhteistiloja

Lisäksi saa toteuttaa MRL:n 115 §:n mukaiset lisäkerrosalat (US yli 250 mm, VS yli 200 mm, väestösuojan, talotekniset kuilut ja hormit, yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat)

#### Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus  | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|------------------|----------|------|-------|----------|
| asuinkerrosalaa  |          | 5277 |       | 5277     |
| lisäkerrosalaa 1 |          | 126  |       | 126      |
| lisäkerrosalaa 2 |          | 165  |       | 165      |
| lisäkerrosalaa 3 |          | 167  |       | 167      |
| MRL 115 §        |          | 313  |       | 313      |

26.03.2020

5

|               |             |                          |            |                          |
|---------------|-------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Autopaikat    | Vähintään   | 153                      |            |                          |
|               | Yhteensä    | 123                      |            |                          |
|               | Rakennetaan | 123                      |            |                          |
| Väestönsuojat | Luokka      | Suojatila m <sup>2</sup> | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
|               | S1          | 118                      | 1          | Ei                       |
|               | S1          | 110                      | 1          | Ei                       |

#### Hankkeen laajuus

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 7023 m <sup>2</sup>  |
| Tilavuus    | 23715 m <sup>2</sup> |
| Paloluokka  | P1                   |

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

|                        |  |
|------------------------|--|
| Lausunnon antaja       | Sijaintilausunto   |
| Lausunto pvm           | 29.10.2019   |
| Lausunnon tulos        | lausunto   |
| Lausunnon antaja       | Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto   |
| Lausunto pvm           | 28.02.2020   |
| Lausunnon tulos        | ei huomautettavaa  |
| Lausunnon antaja       | Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)   |
| Lausunto pvm           | 18.11.2019   |
| Lausunnon tulos        | ei huomautettavaa  |
| Lausunnon antaja       | Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO                                       |
| Lausunto pvm           | 11.11.2019   |
| Lausunnon tulos        | lausunto   |
| Esittelijän perustelut | Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. |
|                        | Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.                           |
|                        | 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:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaisesta aloituskokouksesta tulee lähettää tieto myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Viimeistään aloituskokouksessa on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Rakennesuunnitelmissa on huomioitava paloteknisessä asiantuntijalausunnossa esitetyt asiat koskien ulkoseinäeristeitä. Ulkoseinäeristeiden oikeanlainen asennus rakennuksessa ja rakennesuunnitelmien sekä palolausunnon yhdenmukaisuus varmistetaan rakenne- ja paloturvallisuussuunnittelijan toimesta malliasennusten katselmoinneilla lausunnossa esitetyissä rakennusvaiheissa.

Akustiikkasuunnittelijan tulee suorittaa kelluvien lattioiden toteutuksen osalta työmaavalvontaa, suunnitelmien ja toteutuksen asiantuntijatarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnot, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/-alueet on toteutettu määräysten mukaisesti. Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

Lämpöhäviöiden taseuslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun (1.5) johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Graafisen betonin osalta on tehtävä riittävän suuret vaihtoehtoiset mallit ja ne on hyväksyttävä paikan päällä pidettävässä väri- ja mallitarkastuksessa. Tarkastukseen tulee kutsua hankkeeseen ryhtyvän edustaja, pää- ja rakennussuunnittelija sekä

rakennusvalvonnan edustaja. Tarkastuksessa määritellään työn lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun hyväksyttäväksi ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa tarvittavat rasitteet sekä varmistaa kaikkien lupahakemuksen liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen sekä mahdollisten muiden rakentamisen edellyttämien yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on asukkaiden käyttöön rakennettavat autopaikat oltava käytössä.

Pysyväisluonteinen sopimus yhteiskäyttöautoihin pitää tehdä ja yhteiskäyttöjärjestely pitää ottaa käyttöön tontin 11 loppukatselmukseen mennessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on Lupapisteeseen tarkennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 175 §

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| Päätöksen antaminen | Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. |
| Valitusosoitus      | Rakennusasia  |
| Käsittelijä         | Johanna Nordman<br>arkkitehti   |