
Tunnus	33-1657-21-A LP-091-2020-11151
Hakija	Asuntotuotanto Helsingin kaupungin asunnot Oy / Heka Kuninkaantammi Asetelmankatu c/o Helsingin kaupunki
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0400-0002 Asetelmankatu 1
Pinta-ala	2827 m ²
Kaava	Asemakaava 12166
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	3600 m ²
Alueen käyttö	A; Asuinrakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintihallin (0513) rakentaminen</p> <p>HEL 2021-007270</p> <p>Kaupungin omistamalle vuokratontille rakennetaan yksi neljäkerroksinen ja kellarillinen (RAK 1) sekä yksi kolmekerroksinen (RAK 2) puurakenteinen asuinkerrostalo. Lisäksi rakennetaan maanalainen pysäköintihalli (RAK 3).</p> <p>Kumpikin asuinrakennus on kaksipiportainen. RAK 1 ja RAK 2 asuntojen yhteislukumäärä on 52 kpl ja keskipinta-ala on 56,9 m². 1-2h+kt asuntoja on 25 kpl, 3-4h+kt asuntoja on 27 kpl. Asunnot avautuvat pääosin etelään ja länteen. Asunnot ovat vuokra-asuntoja.</p> <p>Asunnoista on yksi uloskäytävä ja varatie (parveke). Pelastautuminen tapahtuu porrashuoneen tai parvekkeiden kautta. Parvekkeilla varatiet poistumisluukkujen kautta ja Asetelmankadun puolella matalalla osalla pelastuslaitoksen vetotikkailla.</p> <p>96 henkilölle mitoitettu väestönsuoja sijaitsee kellarikerroksen länsipäädyssä; Normaaliajan käyttö osana irtaimistovarastoja.</p> <p>Pääasialliset julkisivumateriaalit: Sokkelissa luonnonkivi, yläpuolisissa kerroksissa maalattu puupaneeli. Rakennuksissa on vaihtelevan muotoinen harjakatto, katemateriaalina kumibitumikermi.</p> <p>Piha-alueet, sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot, yhteistilat ja autopaikat rakennetaan esteettöminä.</p> <p>Jokaisella asunnolla on parveke tai maantasoterassi. Pihakannen ja ympäröivän maaston väliset tasoerot ratkaistaan portailla ja maastoa luiskaamalla. Sisäänkäyntien tasoerot portailla ja luiskilla.</p>
---------------------------	--

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan kansirakenteen päälle korttelin tonttien 33400/1 ja 33400/2 yhteisinä.
Tonteilla muodostuvia hulevesiä viivytetään korttelin piha-alueen painanteissa tai viivytyssäiliöissä asemakaavan määräämällä tavalla. Huleveden hallinta toteutetaan tonttien 1 ja 2 yhteisjärjestelyinä.

Pysäköintiratkaisu:

Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä: 27 ap.
Autopaikkoja rakennetaan 28 ap (joista 2 le-ap) pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Ajoneuvojen tonttiliittymä autohalliin on Asetelmankadulta.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä: 111 pp.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 127 pp, joista 67 pp varastoissa ja 60 pp pihalla.

Tontille toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä rakennuksen katolle sijoitettavin aurinkopaneelein.

Hakemuksen liitteeksi toimitetut erityisselvitykset ja -suunnitelmat:

Alustava yhteisjärjestely- tai rasitesopimus

Kosteudenhallintaselvitys

Kantavien rakenteiden suunnittelun perusteet

Palotekninen riskiarvio (R1)

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)

Piha- ja istutussuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Paloturvallisuussuunnitelma

Energiaselvitykset (A, 2018)

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Ääneneristävyys selvitys

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1.Suunnitelmassa rakennus 2 ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan sisäpihan puoleisella sivulla (20 m²; 2,4 % rakennusala)

Perustelu: Ylitys mahdollistaa paremman mitoituksen isoille perheasunnoille.

2.Rakennus 2:n koillisnurkan parvekelinja (kaksi parveketta) ylittää tontin sisäisen rakennusrajan 2,0 m. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7§:n mukaan rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli parvekkeiden yms. osalta 1,2 metrillä.

Perustelu: Ylitys mahdollistaa laadullisesti korkeatasoisten ja suurten parvekkeiden toteuttamisen asuntoihin.

3. Asemakaavan mukaan tulee Kuninkaantammenkierron ja Kuninkaantammenrinteen puoleiset parvekkeet lasittaa. Suunnitelmassa Kuninkaantammenkierron puolelle sijoittuu neljä puurakenteisista julkisivuista ripustettua parvekettä, jotka eivät ole lasitettuja.

Perustelu: Parvekkeet ovat kyseisten huoneistojen ns. kakkosparvekkeita, ja asuntojen varsinaiset ulko-oleskelutilat avautuvat sisäpihan puolelle. Suunnitelma perustuu sr-laatukilpailun ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun.

4. Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta 848/ 2017: Palomuurin rakentamatta jättäminen tonteilla 33400/1 ja 33400/2 olevien rakennusten välillä; rakennukset kuuluvat samaan paloluokkaan ja samaan palokuormaryhmään. Ne voidaan käsitellä yhtenä rakennuksena ja asuntojen välillä on normaali EI60-palostasointi. Asiasta muodostetaan rasite.

Palomuurin rakentamatta jättäminen on kirjattu pelastuslaitoksen hyväksymään paloturvallisuussuunnitelmaan. Poikkeamisia on puollettu alueryhmäkäsittelyssä. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 3600

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja, teknisiä tiloja.
2. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli lisää viihtyisyyttä; enintään 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
3. ensimmäiseen kerrokseen liike- ja työtiloja tai julkisia palvelutiloja; enintään 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
4. luhtikäytäviä, viherhuoneita, lasikuisteja.
5. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja, väestönsuojia, maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3596		3596
kerrosalan ylitys /MRL 115§		251		251
lisäkerrosalaa 1		254		254
lisäkerrosalaa 2		214		214
lisäkerrosalaa 4		126		126
lisäkerrosalaa 5		857		857

Autopaikat

Vähintään	27
Yhteensä	28
Rakennetaan	28

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	79.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6027 m ²
Tilavuus	16703 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	27.04.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	08.03.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta / rakentamisen säädöksistä 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- pohjaveden hallintasuunnitelma

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

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.

Rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitetut ilmanpitävyyden mittauspöytäkirjat on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Ennen rakennusten käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien nojalla tontin ulkopuolelle rakennettavien, tontin 33400/2 käytön kannalta tarpeellisten kulkureittien ja -alueiden sekä huleveden hallinnan ja rakenteellisen paloturvallisuuden edellyttämien ratkaisujen oltava käytettävissä. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista, on ennen rakennusten käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

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

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Atte Kiianen
arkkitehti