
Tunnus	43-3073-21-A LP-091-2017-07378
Hakija	As. Oy Helsingin Paratiisilintu
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0057-0016 Kirvesmiehenkatu 4
Pinta-ala	3382 m ²
Kaava	Asemakaava 12366
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	7700 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Rönkä Riku Oskari arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen aloittamisoikeudella.

HEL 2021-009264

Rakennetaan teräsbetonirunkoinen asuinkerrostalo, joka muodostuu kahdesta kahdeksan kerrosta korkeasta tornista ja niiden väliin jäävästä viisikerroksisesta lamellista. Rakennusmassoja kiertää ulokkeena parvekevyöhyke. Julkisivut on maantasossa verhoiltu tiilimuurauksella, ylemmissä kerroksissa parvekevyöhykkeen sisäosat ovat maalattua betonipintaa ja ulkokehällä on komposiittilevytys ja parvekelasitus.

Kolmessa portaassa on yhteensä 128 kpl asuntoja. Maantasokerroksessa on väestönsuoja-, varasto- sekä kolme monikäyttötilaa. Monikäyttötiloissa on 4 metrin kerroskorkeus, joten niihin voidaan asemakaavan mukaisesti sijoittaa liike-, ravintola-, toimisto- ja työtiloja. Monikäyttötiloihin A 129 (pohjapiirros: A1005) ja B131 (pohjapiirros: B1004) on suunniteltu ravintolavalmius rasvaviemärein ja -hormein. A-portaan ylimpään kerrokseen on sijoitettu kerho- ja saunatila ja talopesula on B-portaan maantasokerroksessa.

Asemakaavan vaatimusten mukaisesti perheasuntoja (3h+kt) on yli 50 % asunnoista (50,9% / hum²) ja näiden keskipinta-ala on 80 m². Yksiöiden seinärakenteisiin on suunniteltu ovivarauksia asuntojen myöhempää mahdollista yhdistämistä varten.

Pysäköinti sijoittuu tonttikohtaiseen, pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Autopaikkoja on yhteensä 49 kpl, joista 3 on liikuntaesteellisille sopivia.

Kansipihalta on ulkoporrasyhteys pyöräily- ja jalankulkuraitille.

Porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta ja pysäköintihallista,

esteettömät käynnit korttelipihalle toteutuvat katutason porrashuoneista hissiyhteyksin.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan kunnalliseen sadevesijärjestelmään.

Haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Erityisselvitykset

- Lausunnot KNK 29.6.2016 ja 30.11.2016
- Tekninen ennakkoneuvottelumuistio 14.3.2017
- Sijaintilausunto
- PIMA-selvitys 29.9.2017
- PIMA-selvitys, loppulausunto 1.12.2019
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Perustamistapalausunto, kartta ja leikkauksia 6 kpl
- Rakennesuunnittelun lähtötiedot
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Pelastuslaitoksen vastaanottama palotekninen selvitys ja paloturvallisuussuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus (A-luokka, E-luku 75) ja ilmanvuotoluku (0,8)
- Liikennemeluselvitys
- Hulevesisuunnitelma ja pintatasaussuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Väestönsuojasuunnitelma 2 kpl

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja 2 kpl
- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Lainhuutotodistus
- Maanvuokrasopimus
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset
- Kaupunkineuvottelukunnan lausunto 8.2.2017
- Alueryhmän lausunto 10.6.2021
- RakVV tekninen ennakkoneuvottelu 14.03.2017
- Hankeselostus
- Kerrosalalaskelma
- Pelastuslaitoksen lausunto
- Naapurien kuulemiskirje
- Aloittamisoikeushakemus ja vakuusasiakirjat

Lisäselvitys

Hanketta on käsitelty useita kertoja alueryhmässä ja alueryhmä on antanut puoltavan lausuntonsa 10.6.2021, jonka jälkeen on vielä erikseen käsitelty hankkeen pysäköintikysymyksiä.

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 29.6.2016 ja 30.11.2016 sekä 8.2.2017, jolloin hanke on saanut ehdollisena puoltavan lausunnon.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan monikäyttötilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö käyttötarkoituksen mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia.

Suunnitelluista kolmesta monikäyttötilasta kaksi on varustettu ravintola-, liike-, toimisto- ja työtilatoiminnan mahdollistavalla LVIS-varustuksella ja näiden kahden tilan yhteenlaskettu pinta-ala on noin 200 m². Lisäksi katutasoon rakennetaan yksi monikäyttötila liike-, toimisto ja työtilaksi.

Hakija perustelee ratkaisua sillä, että monikäyttötilan kokonaismäärä, 294 m² on asemakaavassa osoitettua vähimmäismäärää suurempi ja on asemakaavassa määritellyllä vähimmäislaajuudella (200 m²) muunnettavissa kaikkiin asemakaavassa osoitettuihin käyttötarkoituksiin ilman rakenteellisia muutoksia.

Asemakaavan mukaan vierekkäisten rakennusten ja rakennusten vierekkäisten porraslamellien tulee poiketa toisistaan kerroslukumäärän sekä julkisivujen materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun osalta.

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta materiaalin ja aukotuksen osalta vierekkäisissä porraslamelleissa. Hakija perustelee poikkeamaa arkkitehtonisella kokonaisilmeellä. Poikkeamaa asemakaavasta julkisivujen osalta on puollettu KNK-käsittelyn yhteydessä.

Asemakaavan mukaan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Hankkeessa maantasokerros on kokonaisuudessaan vedetty sisään katulinjasta ja ovet avautuvat suoraan tontin puolella olevaan katutasoon.

Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että parvekevyöhykkeen ulkoreuna osoittaa tontin rajan. Lisäksi pääsisäänkäyntiovien yhteydessä on huomiopollarit ilmaisemassa oven paikkaa, jolloin rakennuksen sivustan luontainen pitkittäinen kulkureitti ohjautuu etäämmälle rakennuksen julkisivupinnasta.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksestä poiketaan rakennuksen eteläpäädyssä parvekkeen kärjen rakennusalan ylityksen osalta: kiilaava parvekkeen kärki ylittää asemakaavan rakennusalan rajan noin 2 metriä, eli ylitystä rakennusjärjestyksessä määriteltyyn rakennusalan sallittuun ylitykseen (1,5 metriä) tulee 0,5 metriä. Kaikkinensa rakennusjärjestyksen ylityksen ala parveketta on noin 3 m².

Hakija perustelee ylitystä sillä, että se on parvekepinta-alaan suhteutettuna pieni, eikä ylitys ulotu tontin ulkopuolelle.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus 7500 + 200

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

lisärakennusoikeus 1

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja sekä sivukäytäviä asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/ kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat on sijoitettava ylimpään kerrokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakansille saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisia, pääosin kivirakenteisia ulkoiluvälinevarastoja.

Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi. Parvekkeet voi korvata viherhuoneilla, joita saa rakentaa enintään 8 k-m² asuntoa kohden kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
liiketilaa		294		294
Lisäkerrosala 1		475		475
Asuinkerrosalaa		7370		7370
MRL 115 §		496		496

Autopaikat

Vähintään	49
Yhteensä	49
Rakennetaan	49

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	77.5	1	Ei
S1	76	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10101 m ²
Tilavuus	34628 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
09.09.2021
ei huomautettavaa

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
28.05.2021
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
18.05.2021
lausunto

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji
Vakuus
Vakuuden perusteet

Rakennuslupatakaus
202575 euroa
maanrakennus ja perustustyöt

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

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
- mainosten yleissuunnitelma

- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Ulkoseinärakenteen lämmöneriste on esitetty olevan eristävältä osaltaan huonompaa kuin B-s1, d0. Ennen ulkoseinärakenteen toteuttamista on rakennusvalvonnalle esitettävä pätevän asiantuntijan tekemä rakennuspaikkakohtainen asiantuntijaselvitys siitä, että eriste täyttää sille asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Monikäyttötilojen A129 ja B131 tekniset ratkaisut tulee toteuttaa siten, että liiketilat on mahdollista ottaa ravintolakäyttöön ilman rakenteellisia muutoksia.

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

Työmaalla ja rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymiä ohjetta:

- Työmaavesiohje

- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Uudisrakentamisen yhteydessä on noudatettava pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportissa esitetyjä toimenpiteitä.

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin talopesulan ja asuintilojen sekä monikäyttötilojen ja asuntojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n, w < 53$ dB).

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet saumoineen, tiililadonnat ja betonipinnat sekä parvekekaiteiden komposiitti-elementtien, pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupayksikön edustajalle. Parvekekaiteiden alumiinikomposiittielementeistä on pidettävä väri- ja mallitarkastus ennen rakennustöiden aloittamista. Ennen muuraustyön toteuttamista on pidettävä julkisivumuurausten väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Tarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Mainosten yleissuunnitelma on laadittava maantasokerroksen monikäyttötiloille ja toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan lupayksikköön ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (0.8), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottotarkastuksessa.

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

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen

lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 a - j, l §:t, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a § 135 §, 141 §, 144 §, 149 d §, 150 §, 150 a - d §:t, 152 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Vähätalo
arkkitehti