
Tunnus	49-0967-19-A LP-091-2018-07784
Hakija	As Oy Helsingin Silhuetti c/o Peab Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0274-0002 Saaristolaivastonkatu 10
Pinta-ala	1196 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	4000 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lipasti Santeri arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon rakentaminen ja aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta</p> <p>Rakennetaan asuinkerrostalo tontille 49247/2.</p> <p>HEL 2019-004779</p> <p>Kruunuvuorenrantaan rakennetaan kaksiportainen kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Ylimmän kerroksen päällä on asemakaavan mahdollistama parvikerros. Suunnitelma perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja on osa kokonaisuutta tonttien 49274/ 1, 3, 4, 10 ja 9. Koko korttelia palvelee yhteinen pysäköintihalli pihakannen alla AH-korttelialueella 49274/11 ja sille on haettu erillinen rakennuslupa 49-1086-19-A.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennuksessa on 72 asuntoa ja niiden keskipinta-ala on 51 m². Asunnoista 40% on perheasuntoja. Jokaisella asunnolla on oma parveke tai terassi.</p> <p>Rakennuksen yhteistilat ovat yhteiset tontin 49274/1 ja osittain koko korttelin kanssa tontinvarausehtojen mukaisesti. Yhteistilat sijoittuvat pääosin tontille 49274/1. Alustava yhteisjärjestelysopimus on toimitettu lupahakemuksen liitteenä. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee tätä rakennusta palveleva S1-luokan väestönsuoja 108 henkilölle. Rauhanajan käyttö irtaimistovarastona.</p> <p>Esteetön kulku porrashuoneisiin tapahtuu pysäköintihallin ja pihan kautta.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Rakennus rajoittuu Saaristolaivastonkatuun ja Haakoninlahden</p>
---------------------------	---

puistoon. 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 35 autopaikkaa. 3 autopaikkaa sijoitetaan viereiselle LPA-alueelle 49273/3.

Polkupyöräpaikkoja on 122 ja niistä 70 sijoittuu sisätiloihin omalle tontille ja 30 autohallin yhteyteen tontille 49274/11.

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 Saaristolaivastonkadun lamellin itäjulkisivun osalta rakennusalueen rajan (= korttelialueen raja) 1400 mm sekä Haakoninlahdenpuiston lamellin pohjoissivun osalta 1100 mm (=korttelialueen ylitys) ja eteläisivun osalta 1000 mm.

Peruste: Suunnitelma perustuu koko rakennuksen pituiseen parvekevyöhykkeeseen, joka kasvattaa rakennusmassan syvyyttä. Rakennukseen sijoittuu myös koko aluetta palveleva muuntamo, 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 materiaaliltaan alemmista kerroksista.

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

Peruste: Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri.

4)

Kaava: V(2/3) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Poikkeama: Kuudenteen kerrokseen sijoitetaan 590 k-m² mikä on 73 k-m² enemmän kun kaavassa sallittu.

Peruste: Rakennus muodostaa kokonaisuuden tontille 1 sijoittuvan rakennuksen kanssa ja siihen sijoitetaan 152 k-m² vähemmän kuin kaavassa sallittu. Ylimpien kerroksien massat ovat jaettu ja niiden välistä avautuvat näkymät merelle. Kokonaiskerrosala ei ylitä.

5)

Kaava: Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Poikkeama: Tonttien 1 ja 2 saunat rakennetaan tontin 1 kattokerrokseen.

Perustelu: Tontin 2 saunaosaston sijoittaminen tontille 1 mahdollistaa tontin 2 kattokerroksen kevennyksen ja näkymien avaamisen massojen välistä. Asemakaavassa vaadittu saunojen kokonaismäärä täyttyy.

6)

Kaava: On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa

Poikkeama: Tonteille 1 ja 2 rakennetaan yhteinen pesula, joka sijoitetaan tontille 1.

Peruste: Poikkeama on vähäinen ja mahdollistaa koko rakennusoikeuden sijoituksen. Kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle sekä pyykinkuivauskoneelle.

7)

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. Parvikerrosten yhteenlaskettu pinta-ala ylittää 2,3 m² 2/3 asuntojen yhteenlasketusta pohjapinta-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. Poikkeama on vähäinen (0,71%). Vastaavasti tontin 1 parvikerros jää 5,1 neliötä pienemmäksi kuin sallittu 2/3 osuus. Tonttien 1 ja 2

yhteen laskettu parven ala jää 2,8 m² pienemmäksi, kuin kaavan sallima pinta-ala. Poikkeama ei vaikuttaa kattokerroksien massoitteluun.

8)

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.

9)

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: Tontin 49274/2 autopaikoista 3 sijoitetaan LPA-alueelle 49273/3. Myös tonttien 49274 / 1, 3-4 ja 6-10 vieraspysäköintipaikat (yhteensä 10 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 4000

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		4000		4000
kerrosalan ylitys /MRL 115§		397		397
lisäkerrosalaa 1		478		478
lisäkerrosalaa 2		251		251
lisäkerrosalaa 3		532		532

Autopaikat	Vähintään	38
	Yhteensä	38
	Rakennetaan	38

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	82	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5952 m ²
Tilavuus	19559 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

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	95100 euroa
Vakuuden perusteet	Hakija hakee aloittamisoikeutta louhinta- ja maarakennustöille.

	<p>Hakija perustelee hakemusta kaupungin valmistumisaikataululle kohdistamalla sanktioilla, rakentamisen kannalta edullisen vuodenajan hyödyntämisellä sekä yhteisjärjestelysopimuksen viivästymisen johdosta pitkittyneellä rakennuslupakäsittelyllä.</p>
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.</p> <p>Poikkeamiset asemakaavasta ja muista säädöksistä ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä niillä ole vaikutusta naapureiden etuun.</p>

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 38 autopaikkaa, pelastusreitit, kulkutiet ja yhteispiha sekä tontille 49274/1 tarvittavat hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet sekä yhteisjärjestelysopimuksessa mainitut yhteistilat tonteille 49274/1 ja 11 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