

19.11.2020

1

Tunnus	22-2997-20-A LP-091-2020-00949
Hakija	Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentti/co Pohjola Rakennus Oy Suomi
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0585-0022 Karstulantie 6
Pinta-ala	1893 m ²
Kaava	12508
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4525 m ²
Rakennettu kerrosala	2057 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen (0121) ja kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon Asunto Oy Helsingin Vallila Monumentti rakentamiselle.

HEL 2020-012259

Tontille rakennetaan yksiportainen 13 -kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on yksi kellarikerros ja ullakkokerros, jossa sijaitsee asemakaavassa sallittuja teknisiä ja yhteistiloja. Asuntoja on yhteensä 70. Rakennuksen katutasoon tulee myös liiketiloja. Tontille on myönnetty 19.11.2020 maankaivuulausunto 22-3040-20-MLA.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä ja hankkeelle liitettyssä lausunnossaan (11.5.2020) alueryhmä puoltaa suunnitelmia.

Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan 70 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 48,5 m². Perheasuntojen osuus asuinpinta-alasta on 51% ja niiden keskipinta-ala on 72,4 m². Lisäksi rakennetaan kaavassa kerrosalan lisäksi sallittuja yhteistiloja: ullakkokerrokseen kerhotila, saunaosasto, osa irtaimistovarastoista ja kellarikerrokseen loput irtaimistovarastoista, talopesula sekä

kuivaushuone. Lastenvaunu- ja ulkovälinevarastot sekä jätehuone sijaitsevat 1. kerroksessa.

Julkisivut

Kerrostalon pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu keltatiili. Kattokerroksen julkisivumateriaalina on taustavalaistu maalattu teräsprofiili. Vesikatto on saumapeltikatto ja katolla on varaus aurinkopaneeleihin.

Tontin käyttö

Pihajärjestelyt on suunniteltu yhteiskäyttöön Karstulantie 6 B: n kanssa. Pihalla on yhteinen lasten leikkipaikka. Pihan osalta kaadetaan ja istutetaan puita. Hankkeelle on liitetty naapurin suostumus tontilla sijaitsevien asfalttireittien liittymisestä Karstulantie 8 (tontti 91-22-585-14) reittiin.

Asemakaavan mukaisista 156 polkupyöräpaikasta 39 PP on sijoitettu 1. kerrokseen. Lisäksi 37 PP ja 5 PP-vieraspaikkoja sijoitetaan pihalle rakennuksen välittömään läheisyyteen sekä 75 PP Karstulantie 6 B:hen rakennettaviin ulkoiluvälinevarastoihin.

Asemakaavan edellyttämät autopaikat (34 AP) sijoitetaan läheisen Vallilanpuiston alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tontille on osoitettava pysäköintilaitoksessa 32 autopaikka, joista yhden on oltava esteetön. Asemakaavan velvoittamista (34 AP) autopaikoista kaksi voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 pysäköintilaitoksessa sijaitseviin yhteiskäyttöautopaikkoihin.

Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Esteetön autopaikka sijaitsee läheisen Vallilanpuiston alle rakennettavassa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa, jonne on asuinrakennuksesta esteetön reitti sekä maan alle hissiyhteys.

Väestönsuojapaikat sijoittuvat viereiselle tontille rakennettavan Karstulantie 6 B (91-22-585-23) asuinkerrostalon kellariin rakennettaviin S1-luokan väestönsuojoihin, joihin mitoitetaan Asunto Oy Vallilan Monumentille 121 paikkaa.

Allekirjoitettu kiinteistöjen Karstulantie 6 A (91-22-585-22) ja Karstulantie 6 B (91-22-585-23) yhteisjärjestelysopimus liitetään tonttien maanvuokrasopimukseen. Solmittavat rasitteet tulevat käsittämään mm. pihajärjestelyitä, ulkoiluvälinevarastoja, VVS-tiloja sekä esteetöntä kulkua näihin.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Lausunto palosulkutilan savunpoistosta
- Selvitys asuntojakaumasta; 3h ja suuremmat asunnot kortteleissa 22401 ja 22402
- Pintavaaitus
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiategohokkuusluokka on B.
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeaminen asemakaavasta

Rakennus ylittää luoteiseen rakennusaluerajan 35 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys johtuu rakennuksen tiilimitoituksesta, Ylitys on vähäinen ja mahdollistaa rakennuksen julkisivujen mitoituksen tiilimitoilla ja että ylitys mahdollista koko rakennusoikeuden sijoittamisen tontille.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus tontilla yhteensä 4525 k-m², josta käytetään 4517 k-m². Lisäkerrosalana saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa riittävästi yhteistiloja ja varastotiloja asukkaiden käyttöön.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		331		331
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		4517		4517
lisäkerrosalaa		192		192

19.11.2020

4

Autopaikat	Vähintään	34		
	Yhteensä	34		
	Rakennetaan	34		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	72	1	Kyllä
	S1	117	1	Kyllä
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	5698 m ²			
Tilavuus	17380 m ²			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	05.10.2020			
Lausunnon tulos	lausunto			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.			

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
- 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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheessa tehdyistä kosteudenhallintatoimenpiteistä kosteudenhallinnassa sovellettavassa Kuivaketju 10:ssä esitettyihin vaatimuksiin ja tavoitetasoihin nähden.

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä ja noudatettava ympäristöpalvelun ohjeistusta pölynhallinnasta.

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.

Hanke on rakennesuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa ja edellyttää kantavien rakenteiden asetuksen (477/2014) mukaisesti, että rakennesuunnitelmien laadunvarmistuksen tekee hankkeen ulkopuolinen henkilö, jolla on suunnittelun vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Henkilön kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ja tarkastuksen laajuus on oltava asetuksen 7§:n mukainen. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä hyvissä ajoin ennen aloituskokousta. Tarkastusraportti toimitetaan rakennusvalvontaan viimeistään erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hanke on pohjarakennesuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa ja edellyttää pohjarakenteista annetun asetuksen (465/2014) mukaisesti, että rakennesuunnitelmien

laadunvarmistuksen tekee hankkeen ulkopuolinen henkilö, jolla on suunnittelun vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Henkilön kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ja tarkastuksen laajuus on oltava asetuksen 9§:n mukainen. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä hyvissä ajoin ennen aloituskokousta. Tarkastusraportti toimitetaan rakennusvalvontaan viimeistään erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeessa edellytetään sekä pohjarakenteiden että kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman läpikäyntiin, kelpoisuuteen ja riittävyden arviointiin ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus. (Mrl 150 c §). Toteutuksen laatusuunnitelman sisällön on oltava laajuudessaan sellainen, mitä asetus siltä edellyttää: kantavat rakenteet 447/2024 9§ ja pohjarakenteet 465/ 2014 11§. Ulkopuolisen asiantuntijan kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Hankkeessa edellytetään suunnitelmien asiantuntijatarkastusta seuraaville suunnitelmille: rakennusfysiikkaan liittyvät erityissuunnitelmat mm. julkisivun ja vesikaton detaljit. Rakennusfysiikan asiantuntija hyväksytetään rakennusvalvonnassa.

Ikkunoissa, joissa lasituksen alareunan korkeus lattiasta on alle 0,7 m ja tasojen välinen korkeusero on yli 1,0 ja joiden rikkoontuminen aiheuttaa henkilön putoamisvaaran, käytetään laminoitua turvalasia (Mrl 117 d §).

Ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallihyväksyntä, jossa paikalla on pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallihyväksynnässä määritellään lopullinen hyväksyttävä julkisivun toteutustapa. Mallihyväksynnästä toimitetaan valokuvin varustettu mallihyväksyntämuistio Rakennusvalvonnalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa asemakaavan edellyttämistä 34 autopaikasta tonttivuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti 32 kpl tulee olla osoitettuina Vallilanpuiston alapuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja kahden autopaikan osalta näitä korvaava yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuus tulee olla osoitettuna oikeutena. Tai on osoitettava vastaava väliaikainen ratkaisu.

Väestösuojapaikat 121 henkilölle on toteutettava viimeistään viiden vuoden kuluttua rakennuksen ensimmäisestä osittaisesta loppukatselmuksesta (=käyttöönotto).

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvonnalle esitettävä

väestönsuojaviranomaisen kanssa käyty neuvottelumuistio tahi lausunto, missä todetaan, ettei kallioväestönsuojan sisäänkäynnin rakenteet tunneleineen tarvitse lisävahvistusta mahdollisen 14 kerroksisen rakennuksen sortuman johdosta.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Rakennustyöt eivät saa haitallisesti alentaa alueen pohja- ja orsivesien tasoja sekä on noudatettava niitä koskien Helsingin kaupungin maa- ja kallioperäyksikön ohjeita ja vaatimuksia.

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

Kokoontumistiloissa (liikehuoneisto, 50 henkilöä / 1. kerros, kerhotila - taloyhtiön saunaosasto, 60 henkilöä / ullakkokerros) samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 a §, 133 § 135 § ja 150 c § sekä Mra 54 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia