
Tunnus	49-3510-20-A LP-091-2019-09782
Hakija	TA-Kodit Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0274-0004 Haakoninlahdenkatu 9
Pinta-ala	1609 m ²
Kaava	Asemakaava 12080
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	4750 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen poikkeamis päätöksen nojalla

HEL 2021-000172

Hanke toistaa korttelin länsipuolesta pidetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ratkaisun teemaa. Tontille rakennetaan kaksi pääosin tiiliverhoiltua, betonirunkoista kerrostaloa. Kerrostalot sijoittuvat Haakoninlahdenkadun ja -puiston kulmaukseen rajautuen suurkorttelin yhteiseen piha-alueeseen, jonka alla osittain sijaitsee koko korttelia palveleva pysäköintihalli omalla tontillaan.

Pohjaratkaisu

Talossa A on kuusi kerrosta, parvikerros sekä osittainen kellari yhden porrashuoneen varassa ja talossa B on seitsemän asuinkerrosta, parvikerros ja osittainen kellarikerros kahden porrashuoneen (B ja C) syöttämänä. B-talon C-portaaseen on käynti suoraan myös Haakoninlahdenkadulta pienen terassoidun aukion kautta. Molemmilta kellaritasoilta on suora, esteetön yhteys yhteispihan alla olevaan autohalliin. Asuntoja on yhteensä 57 kpl ja niiden keskipinta-ala on 76,2 m².

Kerhotila ja saunaosasto sijaitsevat B-talon B-portaan 6. kerroksessa. C-portaan maantasokerroksessa on talopesula ja S1-luokan väestönsuoja 138 hengelle. Yhteistiloihin kuuluu myös kaksi lasitettua viherhuonetta, joihin on käynti ainoastaan ulkoa Haakoninlahdenpuiston puolelta.

Julkisivut

Molempien rakennusten peruskerrosten julkisivut ovat pääosin tiiltä, ja kattokerrokset uritettua muottipintaista väribetonia. Myös sokkelit ja parvekelaatat ovat väribetonia. Parvekkeiden taustaseinissä on lasuurikäsiteltyä betonia. Tiili- ja betonipinnat ovat erilaisia, punertavan ja oranssin ruskean sävyisiä. Molemmissa rakennuksissa on tasakatto ja parvikerroksessa

terasseja. Haakoninlahden puiston puoleiset, yhteistiloihin ja maantasokerrosten asukaspihojen tukimuurit ovat rimavalupintaisia väribetonielementtejä.

Talon A ja B väliseen julkiseen läpikulkutilaan tulee valotaideteos molempien talojen ulkoseiniin.

Tontin käyttö

Pysäköintipaikat sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH-korttelialueelle 49274/11 sijoittuvan yhteispihan alla olevaan pysäköintihalliin. Ajo halliin tapahtuu Saaristolaivastonkadulta tontin 49274/2 kautta ja Haakoninlahdenkadulta tontin 49274/5 kautta. Tonttien 49274/5 ja 49273/14 kanssa yhteiset kaksi vuorottaiskäyttöistä vierasautopaikkaa sijoittuvat LPA-alueelle 49273/7.

Polkupyöräpaikkoja on 197 kpl ja niistä 154 on sisätiloissa, loput 43 polkupyöräpaikkaa sijaitsevat yhteispihalla.

Maantasokerroksen asunnoilla on omat pienet terrassipihat. Yhteispiha ja tonttipihat on suunniteltu kokonaisuutena ja yhteispihalle haetaan erillinen toimenpidelupa.

Hulevedet johdetaan pääosin hulevesiviemäriin. Yhteispihan toimenpideluvan yhteydessä koko korttelin hulevesiratkaisu tarkastellaan kokonaisuutena.

Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto (tulvakorkeus +3,4)
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Tonttiin rajoittuvan puiston yleistasausuunnitelma - pelastustie huomioitu
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Rakennusfysikaalisen toiminnan riskiarvio R2
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B-luokka)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Ulkovaipan ääneneristys selvitys
- Pelastuslaitoksen huomautusten mukaan korjattu ja täydennetty palotekninen suunnitelma liitepiirustuksineen
- Korttelin 49274 pelastusreitikooste
- Yhteistilaluettelo ja -kaavio esteettömyystiedoin
- Väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Alueryhmän lausunto 29.1.2020
- Ennakkoneuvottelumuistio, alueryhmä 17.12.2019
- Lainvoimainen poikkeamispäätös HEL 2020-002228
- Naapureiden kuuleminen 3 kpl
- Yhteisjärjestelyn esisopimus 9.5.2019
- Hitas-lausunto
- Sijaintilausunto
- Pelastuslaitoksen lausunto

- Rakennusoikeuslaskelma
- Autopaikkalaskelma
- Rakennuspaikkakohtainen lausunto eristeestä TW57
- Todistus hallintaoikeudesta
- Valtakirja

Lisäselvitys Hanke toistaa korttelin länsipäässä olevien, arkkitehtuurikilpailun voittaneiden rakennusten typologiaa.

Hanketta on ohjattu ja käsitelty alueryhmässä 26.11.2019 ja 17.12.2019.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Rakennusoikeus Asuinkerrosalaa 4750

Poikkeamis päätöksen sallima kerrosala 5169,4

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa
- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5169		5169
lisäkerrosalaa 1		363		363
lisäkerrosalaa 2		289		289
MRL 115 §		530		530

Autopaikat Vähintään 40
Yhteensä 42
Rakennetaan 42

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 103.4 2 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6894 m²
Tilavuus 22147 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
19.03.2020
ehdollinen

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
17.04.2020
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Lausunto Hitas-suunnitelmista
10.07.2020
lausunto

Esittelijän perustelut

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.
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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma

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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Erityismenettelynä edellytetään rakennusfysikaalisen toimivuuden varmistamiseksi rakennusfysikaalisten suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus.

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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 § ja MRL 150 c §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten säilytettävät kalliot ja puusto suojataan.

Mikäli perustamistöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeita.

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet ja betonipinnat sekä parvekelasien, pellitysten, kaiteiden ja corten osien liittymät ja värit) tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupayksikölle. Ennen julkisivuelementtien asentamista ja muurauksen toteuttamista on pidettävä julkisivuelementtien ja -muurauksen väri- ja mallitarkastus sekä myös edellämainittujen muiden detaljien liittyminen julkisivuihin. Tarkastuksia järjestetään tarkoituksenmukainen määrä ja paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvontapalvelun lupayksikön edustaja. Tarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun lupayksikölle. Suunnitelmassa tulee esittää pihaterassien ja istutusalueiden ja -altaiden toteutus ja sovitus yhteispihaan sekä katu- ja puistoalueeseen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.0) molemmissa rakennuksissa, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön. Lisäksi laskelmat on tarkistettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Käyttöönottokatsemuksessa on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 40 autopaikkaa, pelastusreitit, kulkutiet, jätepisteet ja yhteispihan osa sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49274/11. LPA-alueelle 7 Turumankadun varteen on toteutettava kaksi yhteiskäyttöistä vieraspaikkaa ja LPA-alueelle 49271/5 yhteistilat. Näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla. Mikäli tontille 11 rakennettavat autopaikat eivät ole vielä käytettävissä tämän luvan osoittaman rakennuksen käyttöönoton aikaan, on tarvittavat 40 autopaikkaa järjestettävä tilapäisesti toisaalta, kaupungin osoittamalta paikalta ja tästä tilapäisestä paikoituksesta tulee olla sopimus kaupungin kanssa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

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

Julkisivuun sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valoteholtaan säädettävissä ja teosvalot himmennetään klo 22-07 väliseksi ajaksi sellaiseen valotehoon, ettei se aiheuttaa haittaa talon asukkaille. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava rakennusvalvontapalvelun lupayksikköön.

Leimattu ja hyväksytty palotekninen suunnitelma liitepiirustuksineen lisätään Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa. Pelastuslaitokselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa.

Rakennuksista 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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j:t §, 121 §, 121 a, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 150 a-d:t §, 156 §, 158 §, 159 § ja 164 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Anne Vähätalo arkkitehti