
Tunnus	43-2995-20-A LP-091-2020-02752
Hakija	Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0054-0008 Insinöörinkatu
Pinta-ala	811 m ²
Kaava	12481
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	3150 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitussuokka: 0121) rakentaminen HEL 2020-012256 Rakennetaan 8-kerroksinen kellarillinen ja yksiportainen asuinkerrostalo. Julkisivut ovat paikalla muurattua punaisenkirjavaa tiiltä ja saman näköisiä tiililaattapintaisia elementtejä. Rakennuksessa on 51 asuntoa ja kaksi liiketilaa katutaso kerroksessa. Asuntojen keskipinta-ala on 46,5 m ² . Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Rakennus liittyy lounaiselta (eteläiseltä) julkisivultaan viereisellä tontilla olevaan suojeltavaan rakennukseen. Piha-alue sijaitsee pääosin rakennusten tonttien ulkopuolella korttelin yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Yhteiskäyttöisestä piha-alueesta on olemassa kokonaissuunnitelma. Asuinkerrostalon autopaikat ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat korttelin LPA-tontilla, johon rakennetaan koko korttelialueen yhteinen pysäköintitalo. Meluolosuhteista johtuen korttelin asuntoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pysäköintitalo toimii Itäväylän melulta suojaavana rakenteena. Pysäköintitaloon tulee latauspaikkoja sähköautoja varten. Esteettömät pysäköintipaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksen 2.-4. kerroksissa hissiaulojen läheisyydessä. Etäisyys As. Oy Kultasepän ulko-ovelta pysäköintitalon lähimmän hissiaulan ulko-ovelle on noin 75
---------------------------	--

metriä.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 101 kpl. Kaikki polkupyöräpaikat sijoitetaan LPA-alueen pysäköintilaitokseen.

Väestönsuoja (171 hlö / 135,5 m²) sijaitsee kellarissa. Väestönsuojan mitoituksessa on huomioitu varaus viereisen KTY-tontin (tontti 7) väestönsuojatarpeelle. Tontin 8 osuus väestönsuojasta on 84 hlö / 63 m².

Rakennuksen energialuokka on A ja energiatehokkuusluku 75.

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

Lisäselvitys

Hakija ei ole vielä voinut toimittaa vesi- ja viemäriiliitoslausuntoa kaupungin katutekniikan keskeneräisyydestä johtuen. Lausunto sovittu toimitettavaksi myöhemmin, kuitenkin heti, kun se on mahdollista saada.

Erityselvitykset:

- rakennusoikeuslaskelma
- energiaselvitys ja -todistus (A, E-luku: 75)
- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- pohjatutkimukset
- palotekninen selvitys (ei poikkeamisia)
- paloturvallisuussuunnitelma
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- ennakkoneuvottelumuistio
- sjaintilausunto
- esittelymateriaali

Kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen. Hanke sijoittuu hakijan omistuksessa olevan korttelin keskiosassa sijaitsevalle tontille.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Suunnitelmassa parvekkeet ylittävät rakennusalan 14 m², rakennusalan koko 550 m², ylitys

2,5 %. Suojellun (sr-2) naapurirakennuksen sijainnin tarkennettua on uudisrakennuksen julkisivulinja asemoitu samaan tasoon. Näin ollen myös Insinöörkadun puoleisiin, asemakaavan mukaisiin monikäyttötiloihin muodostuu suojainen ja helposti saavutettava arkadi.

Asemakaavan mukaan kadunvarsirakennusten ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään 400 m² on varattava monikäyttötiloja varten. Kerrosala sisältyy kokonaiskerrosalaan. Suunnitelmassa ensimmäisessä kerroksessa on 338 m² monikäyttötiloja. Ko. kerroksessa rakennuksen molemmille sivuille on tehty arkadirakenteet parvekevyöhykkeiden alle, jotta monikäyttötiloihin ja asuntoihin saadaan suojaisat sisäänkäyntivyöhykkeet rakennuksen molemmilta puolilta. Tämä tarjoaa monikäyttötiloille erilaisia jako- ja käyttömahdollisuuksia tulevaisuutta varten sekä antaa sääsuojaa tasa-arvoisesti niin rakennuksen julkisemman kadun puolen kuin yksityisemmän sisäpihan käyttäjille. Yhtenäisellä arkadiratkaisulla rakennuksen molemmilla sivuilla saavutetaan myös yhtenäinen ja rauhallinen arkkitehtoninen ilme ja luontevampi liittymä suojeltuun naapurirakennukseen.

Poiketaan asemakaavan määräyksestä: Kadun varrelle sijoittuvilla tonteilla tulee varautua yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien integroimiseen rakennusten kadun puoleisessa pohjakerroksessa. Tilan tulee olla ovellinen ja siinä ei saa olla alapohjaa.

Hakemuksen yhteydessä on neuvoteltu kaupungin liikenne- ja katusuunnittelun edustajan kanssa, ettei tarvetta jakokaappivaraukselle tämän hankkeen yhteydessä ole.

Suunnitelmassa asuinrakennus ylittää vähäisesti asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan pohjoispuolella 1 m², rakennusalan koko 550 m², ylitys 0,2 %. Rakennus on sovitettu tiilimitoitukseen.

Asemakaavan mukaan rakennusten ja rakennusosien julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä ns. jalustakerroksissa (1- 6 / 1-8) ja maalamatonta tai metallin väristä metallia ja lasia ns. tornikerroksissa (kerrokset 7-12 / 9-16). Suunnitelmassa suojellun (sr-2) naapurirakennuksen puoleinen julkisivun alaosa rakennetaan tiililaattapintaisista sandwich-elementeistä 7.kerroksen lattiapinnan tasoon asti ja siitä ylöspäin paikalla muuraten. Em. ratkaisulla saadaan varmistettua päädyn osalta selkeä kosteudenhallinta ja rakenteellisesti toimiva ratkaisu. Lisäksi parvekkeiden etureunojen umpikaideosat ovat tiililaattapintaisia elementtejä. Tiililaattaosuudet jälkisaumataan, jolloin saavutetaan paikalla muuratun julkisivun ulkonäkö.

Asemakaavan mukaan harjakaton kattokulman kadun suuntaan tulee olla vähintään 25 astetta. Kattokulma on sovitettu yhteneväksi suojellun naapurirakennuksen kattokulman kanssa. Uudisrakennuksen katon harja on sijoitettu keskeisesti rakennukseen nähden ja kattokulma on 21 astetta sekä kadun, että sisäpihan puolelle.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 3150 m²

mt400: luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennusten ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava monikäyttötiloja varten. Kerrosala sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja, portaiden valoaukkoja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Katutason kerroksessa porrashuoneeseen saa rakentaa 20 m² ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Jokaiselle tontille on rakennettava sauna ja parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat on sijoitettava kerrokseen 6-16. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3149		3149
kerrosalan ylitys /MRL 115§		135		135
porrashuone 20 m ² :n ylitys		53		53
Asumista palv. tiloja		30		30
Kellari		297		297

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 3664 m²
Tilavuus 11722 m³

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	24.09.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaan toimitettava detajisuunnitelma, josta selviää paikalla muuratun tiilivaikutelman jatkuminen parvekelinjojen pielissä lasitusdetaljiikan ohella. Ennen työvaiheeseen ryhtymistä on toteutettava riittävän laajuinen muurausmalli, jonka tarkastukseen on kutsuttava pääsuunnittelijan lisäksi rakennusvalvonnan edustaja.

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.

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 §).

Kosteudenhallintaselvitys on esitetty riittävässä laajuudessa, Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä aloituskokoukseen mennessä.

Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai selvitys väliaikaisista järjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontaan ennen erityissuunnitelmien toimittamista.

Asuinkerrostalotonttien yhteiskäyttöisen piha-alueen pelastusteiden, kulkuteiden ja muiden yhteisjärjestelyiden osa tontille 7 on oltava rakennettu ennen rakennuksen käyttöönottoa. Autopaikkojen, nostopaikkojen, pelastusteiden, kulkuteiden ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein.

Yhteiskäyttöisen piha-alueen tontilla (AK, ah-pih) mahdollisesti tehtäville luvanvaraisille rakennustoimenpiteille on haettava erillinen lupa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava korttelin yhteiskäytössä olevalle LPA-tontille 29 autopaikkaa, joista esteettämiä autopaikkoja vähintään 1 kpl.

LPA-tontille on rakennettava yhtenäinen Itäväylän melulta suojaava rakenne ennen asuntojen käyttöönottoa. Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja asuntojen äänitasosta.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 119 §, 118 §, 120 a §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t, 164 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti