
Tunnus	30-1024-21-A LP-091-2020-07732
Hakija	OP Tonttirahasto Ky c/o Asunto Oy Helsingin Pohjantytär
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0127-0006 Huopalahdentie 31
Pinta-ala	2845 m ²
Kaava	Asemakaava 12383
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	8100 m ²
Alueen käyttö	C Keskustatoimintojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Narjus Sarlotta Minna-Maaria arkkitehti Arkkitehtitoimisto SARC Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen ja ajorampin peruskorjaus</p> <p>Rakennetaan betonirakenteinen asuinkerrostalo ja peruskorjataan rakennuspaikalla oleva ajoramppi.</p> <p>HEL 2021-005837</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee nk. Pohjolan toimitalon suurkorttelissa, jonka 1980-luvulla rakennetuille osille on myönnetty purkamislupa 30-2061-17-P. Vanhimmat, 1960-luvun lopulla valmistuneet osat, kuten keskeinen A-torni, on suojeltu asemakaavassa.</p> <p>Rakennuksessa on kuusitoista kokonaan maanpäällistä kerrosta, yksi osittain maanpäällinen ja kaksi kellarikerrosta. Asuinrakennus liittyy tonteilla 30127/3, 4, 5, 6 ja 7 olevaan autohalliin.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennus on pistetalo, jossa on yksi asuntoja ja asuntojen aputiloja palveleva porrashuone, johon kuljetaan porraskäytävästä poistumistieparvekkeen kautta. Porraskäytävässä on kaksi hissiä, joista suurempi on myös palomieshissi. Rakennetaan 141 vuokra-asuntoa, joista 3 huoneistoa on kaksikerroksisia. Asuntojen keskikoko on 46 m². Jokaisessa asuinhuoneistossa on parveke.</p> <p>Julkisivut Pääosin julkisivut ovat valkobetoni-pintaisia sandwich-elementtejä, joissa pintojen syvyysvaihtelu noudattaa paikalla olevan A-tornin pysty- ja vaakalinjojen vaikutelmaa. Alaosa on luonnonkiveä. Parvekeosuudet ovat joko valkoista tai umbrakäsiteltyä betonia, parvekekaiteet ovat pääosin metallilattakaiteen ja täysikorkean, kokonaan avautuvan parvekelasituksen yhdistelmiä.</p> <p>Yhteistilat ja tontin käyttö Tekniset tilat sekä asuntojen yhteistilat, kuten varastot ja saunaosastot sijoittuvat kerrokseen K02, K01 ja 0. Korttelin</p>
---------------------------	---

yhteisväestönsuoja toteutetaan seuraavien rakennushankkeitten yhteydessä enintään 5 vuoden sisällä rakennuksen valmistumisesta. Asiasta on lupamääräys.

Rakennuksen 79 autopaikkaa, joista 2 on mitoitettu liikuntaesteiseen käyttöön, osoitetaan autohallista. Rakennettavat 268 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan K01- sekä 1. kerroksen tasoilla oleviin ulkoiluvälinevarastoihin. Jätehuoneet, jotka palvelevat myös tontteja 7 ja 8, sijaitsevat kellarikerroksessa K02. Asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueet toteutetaan tontille 8. Piha-alue toimintoja tukee lisäksi pieni leikkipaikka tontilla 6, viereinen Kangaspellon puisto ja Korppaanpuisto.

Autohalliin johtava ramppi kunnostetaan ja osin, kuten kaiteet, uusitaan.

Vesikaton vedet johdetaan hulevesiviemäriin. Pihan hulevedet osittain imeytetään tontille ja osittain johdetaan hulevesiviemäriin.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen liitteenä on sopimus rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, kuten auto- ja väestönsuojapaikoista, jätehuollosta sekä kulku- ja pihajärjestelyistä.

Eriyisselvitykset:

- kosteudenhallintaselvitys
- ympäristöselvitys
- energiaselvitykset ja -todistus (B 2018)
- tuulenpainekartat
- tuulisuusselvitys
- painesuhdetarkastelu
- jäteilman seinäpuhalluksen toimivuusarviointi
- palotekninen suunnitelma
- paloturvallisuuden riskiarviolomake, riskitasoluokka R1 (1-3)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R3 (1-3); korkea rakennus: yli 12 krs.
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3); kosteusriski (saumat, julkisivuliitokset ja räystäät)
- erityismenettelyasiakirjoja (rakenne ja ryhtyvän oma-aloitteinen LVI)
- meluselvitys
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma
- rakenteiden suunnittelu- ja toteutusperiaatteet
- perustamistapalausunto
- korttelisuunnitelma
- alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- valtakirja
- hankeselostus
- pinta-alalaskelmat
- naapurin kuuleminen
- rasiustodistukset
- yhteisjärjestelysopimuksen päätösote
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on kannanotoissaan 16.11.-20 ja 15.2.-21 esittänyt julkisivuihin liittyviä huomautuksia. Suunnitelmaa on kehitetty hyväksyttävään suuntaan. Lopullinen hyväksyttävyyys arvioidaan paikalle tehtävistä malleista.

Lisäselvitys

Rakennuksen K01-kerroksessa sijaitseva ulkoiluvälinevarasto toteutetaan maan alle osittain tontille 7, varasto otetaan käyttöön myöhemmin. Väliaikaiset polkupyöräpaikat sijaitsevat autohallissa tontilla 4. Laaditun tuulisuusselvityksen mukaan kohde tavanomaista pääkaupunkiseudun kerrostalokohteiden tasoa mm. uusien rakennusten sijoittelun ansiosta ja metsäisen kukkulan seurauksena. Selvityksen mukaan tuulitunnelikokeita tai tarkempia selvityksiä ei ole tarve suositella.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

- rakennus ylittää rakennusalarajaa pohjoiseen 5400 mm:n verran. Kaupunkikuvallisista ja rakennusteknisistä syistä rakennus on asetettu etäämmälle tontista nro 5. Ylitys ei vaikuta naapuritonttien rakentamismahdollisuuksiin eikä piha-alueiden melutasoihin.
- asemakaavan mukaan rakennusalan suurin sallittu kerrosten lukumäärä on 16. Rakennuksessa on 16 maanpäällistä kerrosta laskettuna ylemmältä kansitasolta ja yksi kerros, joka on osittain maan alla avautuen alemmalle kansitasolle. Perustelu: osittaisella asuinkerroksella lisätään korttelipihan viihtyisyyttä

Poikkeukset Ympäristöministeriön asetuksesta 848/2017 koskien paloturvallisuutta:

1. 32 §:n mukaan kulkureitin pituudessa lähimpään uloskäytävään on ylityksiä seuraavissa tiloissa
 - a. Jokaisessa asuinkerroksessa käytävän päässä olevissa asunnoissa (3h+k) noin 5 metriä ylitystä. Kulkureitin pituutta uloskäytävään perustellaan:
 - Asunnossa kuljettavan matkan pituus on noin 15 m
 - Asuntojen kerrostaso-ovet varustetaan sulkijalaitteilla
 - Tilat varustettu sammutuslaitteistolla
 - b. K1- ja K2-kerroksen irtaimistovarastoissa noin 5 metriä ylitystä Kulkureitin pituutta uloskäytävään perustellaan:
 - Ei oleskelua tai työskentelyä vakituisesti ja henkilömäärä on vähäinen
 - Tilat varustettu sammutuslaitteistolla

2. 40 §:n mukaan kellarikerrosten K02- ja K01-kerros sammutusreitti on osittain sama kuin 0-kerroksen asuntojen uloskäytävä (0-kerroksen ja maantason välillä). Perustelut ratkaisulle:
 - 0-kerroksen asunnoista on varatiet, jotka johtavat suoraan ulos

- Kellarikerrosten tiloihin päästään myös muuta kautta

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi. Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

8100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- tekniset tilat ja niiden vaatimat hormit, asuntojen viherhuoneet, asuinrakennusten varasto- ja huoltotilat, asukkaiden yhteiset vapaa-ajantilat, pysäköintitilat, pääkäyttötarkoitusta palvelevat tilat kellarikerroksissa, ei kuitenkaan työtilaa.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		8025		8025
kerrosalan ylitys /MRL 115§		771		771
lisäkerrosalaa		1268		1268
Kellari		1258		1258

Autopaikat

Vähintään	79
Rakennetut	79
Kiinteistön ulkopuoliset	79
Yhteensä	79

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	161	2	Kyllä

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11321 m ²
Tilavuus	85400 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	13.10.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksestä 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, miten yhteistyö viereisten työmaiden kanssa hoidetaan.

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta hankkeeseen soveltuvin osin. Suunnittelun ulkopuoliset tarkastajat on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta.

Aloituskokouksessa tulee esittää selvitys/suunnitelma rakennuksien varustamisesta ilmailulain edellyttämillä lentoestevaloilla, mukaan lukien niiden asennuksen sovittaminen rakennuksen toteutusaikatauluun.

MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelytoimenpiteenä on kantavien ja jäykistävien rakenteiden sekä rakennusfysiikkaan liittyvien suunnitelmien osalta tehtävä MRL 150 c §:n mukaiset ulkopuoliset tarkastukset. Aloituskokouksessa päätetään erityismenettelytoimenpiteiden lopullinen laajuus, riskianalyysin sekä toteutuksen laadunvarmistus selvityksen päivitys- ja raportointimenettelyt.

Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeen kantavien sekä rakennusfysiikkaan liittyvien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä laatusuunnitelman 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 § tai MRL 150 c §).

Työmaalla tulee noudattaa pelastuslaitoksen ohjetta yli 12-kerroksisen rakennuksen työmaa-aikaisesta paloturvallisuudesta.

Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä tontilta pois johdettavien hulevesien viivytys

Ennen julkisivuelementtien valmistamista on paikalle toteutettava erikseen sovittavalla tavalla mallit ja niiden arviointi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnot, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/alueet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rasitteiden perustamista tai yhteisjärjestelysopimuksia edellyttävien asioiden oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Tilapäisjärjestelyistä, kuten ulkoiluvälinevaraston rakentamisesta aikanaan osittain tontille 7, mistä seuraten polkupyöräpaikat ovat tilapäisesti tontilla 4, on laadittava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla sopimus. Tilapäiset paikat tulee olla käytettävissä rakennuksen käyttöönotosta alkaen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys

matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §). Samoin Virve-verkon kuuluvuus on varmistettava.

Rakennusten käyttööntovaiheessa tulee esteettömät ja muut kulkuyhteydet sekä auto- ja väestönsuojapakat olla toteutettuina tai asiasta tulee esittää rakennusvalvonnan hyväksymä ratkaisu.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttööntoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 150 b-c §:t, 171 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324