
Tunnus	49-1931-22-A LP-091-2021-08864
Hakija	As. Oy Helsingin Maininki
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0323-0001 Horisontti 2
Pinta-ala	5920 m ²
Kaava	Asemakaava 12330
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5500 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) ja maanalaisen pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen poikkeamispäätöksen nojalla</p> <p>HEL 2022-008938</p> <p>Haetaan lupaa rakentaa yksi 2-5-kerroksinen asuintalo, jossa kerrostaloon sisältyy kaksi townhouse osaa, pieni liiketila sekä pihakannen alle sijoittuva lämmin pysäköintihalli, imujätekeräysasema ja maanpäälliset pihajärjestelyt.</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, Laajasalon kaupunginosassa osittain entisen öljysataman ja osittain rakentamattomalla ranta-alueella. Rakennus sijoittuu rantakallion jatkeeksi, Baneeripuiston ja Kruunusillat-raitiotien väliseen kortteliin Horisontin varteen.</p> <p>Hankkeeseen liittyy maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös HEL 2022-001125, joka koskee rakennusoikeuden korotusta, liiketilan kerrosalan lisäystä, parvien laajuutta ja kerroslukujen sijaintien muutosta suhteessa asemakaavassa esitettyihin arvoihin sekä pienempiä asemakaavallisia poikkeamia kuten kattomuodon taitteisuutta ja julkisivumateriaalia, yhteistilojen sijoittumista, maanalaisen rakennusalan rajan ylitystä sekä maanpinnan ja kansipihan likimääräistä korkeusasemaa.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 78 omistusasuntoa, joista 9 on ns. kaupunkipientaloja ja yksi liiketila. Rakennus on muodoltaan polveileva ja sen vesikatto laskee kahteen suuntaan siten, että rakennuksen pituusakselin keskivaiheilla kattokulma hieman taittuu. Talossa on A-I raput ja osaan asunnoista kuljetaan suoraan kadulta tai sisäpihalta. Asuntojen keskipinta-ala on 70,9 m². Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen ja kellarikerrokseen, asukkaille tarkoitettu yhteinen saunatila</p>
---------------------------	---

kattoterasseineen sijoittuu H-rapun ylimpään kerrokseen. Lisäksi rakennetaan tila Helenin muuntamolle ja väestönsuoja. Rakennus on erityisjärjestelyin esteetön.

Julkisivut

Yksinään sijaitsevan rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä, jota artikuloidaan erilaisin limitystyypein ja sisäänvedetyissä sisäänkäynneissä keraamisina laatoin. Parvekeosuuksissa on lasitus ja pinnakaiteet. Vesikatto on bitumikermiä.

Tontin käyttö

Piha-alueille sijoitetaan istutus-, leikki- ja oleskelualueita. Kaupunginosassa toimii imujätejärjestelmä, jonka syöttöpiste sijoittuu tontin Horisontin puoleiselle kansipihalle, lisäksi rakennukseen sijoittuu lajitteluhuone.

Autopaikat sijoitetaan tontille, kansipihan alla olevaan autohalliin. Asemakaavan mukainen vähimmäisautopaikkatarve on 51 kpl, mutta autopaikkoja toteutetaan 59. Yksi autopaikoista on varattu liikkumisesteisille. Asemakaava edellyttää 215 polkupyöräpaikan rakentamista. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 161 paikkaa ja piha-alueelle 56 paikkaa.

Hulevedet käsitellään kaupungin ohjeen mukaisesti mereen äärellä viivyttämällä painanteissa, suotautamalla kasvukerroksien ja läpäisevien pintamateriaalien kautta. Viivyttämistä putkirakenteissa ei tarvita, kun ollaan aivan meren äärellä.

Erityisselvitykset

- Alustava pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma
- Selvitys parvien palonkestosta
- Kosteudenhallintaselvitys KK10 pienin poikkeuksin
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Meluselvitys
- Energiaselvitys ja -todistus (A-luokka, E-luku 74 ja ilmanvuotoluku 1.0)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Kauppa- ja yhdistysrekisteriote
- Todistus hallintaoikeudesta, lainhuutotodistus
- Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy:n jakautumissuunnitelma
- Lainvoimainen poikkeamispäätös
- Hankeselvitys
- Alueryhmän muistiot 9.2.2020, 27.4.2021, 25.5.2021 ja 22.6.2021
- Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelumuistio 2 kpl
- Rakennusoikeuslaskelma
- Naapureiden kuuleminen 2 kpl
- Shell Laajasalo maaperän kunnostuksen loppuraportti -säiliö ja varastoalue ja raportin lisäys sekä Ympäristökeskuksen päätös 25.11.2013

	- Pelastuslaitoksen lausunto ja lausunnon liite
Lisäselvitys	Hanketta on käsitelty alueryhmässä 9.2.2020, 27.4.2021, 25.5.2021 ja 22.6.2021.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Poikkeamiset perusteluineen	<p>Poiketaan paloturvallisuuden poistumisetäisyyksistä seuraavasti:</p> <p>Poistumisetäisyys asuntojen B6 (A6) ja C18 (A18) parvelta ylittää sallitun enimmäispoistumismatkan, 30 metriä. Molemmissa asunnoissa on kaksi kerrosta ja laaja parvikerros. Ylitystä kompensoidaan seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">- asunnossa B6 asunnon toiseen kerrokseen sijoitetaan ylimääräinen varatie parvekkeen kautta sisäpihalle, jolloin parvelta laskettava enimmäispoistumismatka jää alle 30 metriin. Parvekkeelta pelastautuminen toteutetaan pelastuslaitoksen vetotikkaalla.- asunnossa C18 kolmannen kerroksen muodostavalle parvelle sijoitetaan ylimääräinen varatie ikkunan kautta, jolloin parvelta pelastautuminen toteutetaan palokunnan nostolava-autolla Baneerikujan puolelta. <p>Hakija perustelee poikkeamia asemakaavan mukaisen tavoitteen toteuttavalla suunnitteluratkaisulla, jossa pyritään asemakaavan ohjaaman rakennusmassan muodostamien tilojen toimivaan ja kokonaisvaltaiseen hyödyntämiseen.</p> <p>Poiketaan esteettömyydestä seuraavasti:</p> <p>Esteetön kulku asuntoihin I76, I77 ja I78 on järjestetty H-portaan hissin ja sisäpihan asuntojen terassien edessä olevan luiskan kautta.</p> <p>Hakija perustelee esteettömyysasetuksesta poikkeavaa ratkaisua asemakaavan ohjaamalla korkeus- ja tasoeroilla rakennuksen eri puolilla edellä mainittujen asuntojen kohdalla: asunnon sisäänkäynnin korkeusasema katutasolla on asemakaavassa noin kolme metriä alempana kuin sisäpihan puoleinen pihataso.</p> <p>Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.</p>
Rakennusoikeus	poikkeamispäätöksellä myönnetty enimmäisasiikerrosala on 6360 m ² (asemakaavan mukainen asuinkerrosala 5500 m ²)
	Liiketila Poikkeamispäätöksessä myönnetty vähimmäismäärä liiketilaa on 90 m ²

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49326 AH-korttelialueelle. Mikäli edellä mainittu harraste- ja kokoontumistila on alle 20 m² suuruinen, saa koko tilan sijoittaa tontille.

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

Lisäkerrosala 2

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3

Kortteleissa 49319, 49322 ja 49323 ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi parven asuinkäyttöön. Parven suurin sallittu neliömäärä on 30 m². Parvea varten ei tarvitse rakentaa autopaikkaa.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
liiketilaa		91		91
Lisäkerrosala 1		156		156
Lisäkerrosala 2		633		633
Lisäkerrosala 3		224		224
Porrasaukot		56		56
Asuinkerrosala		6348		6348
MRL 115 §		678		678

Autopaikat

Vähintään	51
Yhteensä	59
Rakennetaan	59

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	129	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10019 m ²
Tilavuus	36452 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
21.06.2022
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
27.10.2021
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset rakentamisen säädöksistä 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
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma
- 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.

Rakentamisen aikainen kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä aloituskokoukseen mennessä. Erityismenettelynä edellytetään, että ulkopuolinen rakennusfysikaalinen tarkastus on tehtävä sekä rakennusfysikaalisille suunnitelmiille että rakenteiden toimivuudelle. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä tehtäväänsä aloituskokoukseen mennessä. 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 § / MRL 150 c §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

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

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.

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet saumoineen, tiililadonnat ja betonipinnat sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen. Ennen muuraustyön toteuttamista on pidettävä julkisivumuurauksen väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Tarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot.

Korttelin sisäpihalle sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valoteholtaan säädettävissä. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava Lupapisteeseen.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava Lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen pihan rakennustöihin ryhtymistä. Pihatöihin saa ryhtyä vasta kun piirustus on leimattu vastaanotetuksi. Leimaamisen suorittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehti.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu Lupapisteeseen ja opasteet on oltava asennettuina.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

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

Käyttöönoton yhteydessä on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

Rakennuksesta 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 ja l: t §, 121 §, 121 a, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 150 a-d: t §, 158 § ja 175 §

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

241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä

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