

Tunnus	49-0747-24-A LP-091-2023-02845
Hakija	Asunto Oy Helsingin Sinkkivälke Asunto Oy Helsingin Hopeamalmi
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0029-0016 Isosaarentie 8
Pinta-ala	1910 m ²
Kaava	Asemakaava 12548
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	3523 m ²
Rakennettu kerrosala	197 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Jääskeläinen Julius arkkitehti Ark Brut oy

Rakennustoimenpide Yhden asuinkerrostalon sekä autohallin rakentaminen

HEL 2024-003554

Rakennuslupaa haetaan tontille 91-49-29-16, joka on muodostettu jakamalla ohjeellinen kaavatontti 49029/10. Hakijana toimii As Oy Helsingin Sinkkivälke.

Hanke käsittää yhden kaksilamellisen ja -portaisen, kuusikerroksisen asuinkerrostalon, jossa on yhteensä 64 asuinhuoneistoa. Rakennus kytkeytyy viereiselle tontille 91-49-29-15 rakennettavaan kerrostaloon kaksikerroksisella nivelosalla, johon sijoittuu ulkoiluvälinevarastoja. Lisäksi tontille rakennetaan viereisen tontin kanssa yhteinen autohalli ja kansipiha sekä pihajärjestelyt.

Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan seuraavista asioista:

- * Palomuurin rakentamisvelvollisuuden poisto
- * Ajo ja kulku tontille sekä auto- ja pyöräpysäköintipaikat
- * Tontin rajan ylittävät rakenteet (autohalli, pihakansi ja ulkoiluvälinevarasto)
- * Tonttien yhteinen hulevesijärjestely ja muut tekniset johdot, putket ja liittymät
- * Leikki- ja oleskelualueiden sekä jätepisteen, ulkoiluvälinevaraston ja väestösuojan yhteiskäyttö
- * Lumen kasaus ja muu huolto

Asuinrakennus on betonirunkoinen ja sen julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua tiiltä. Parvekkeet ovat lasitettuja ja varustettu pinnakaiteilla. Parvekkeiden tausta- ja väliseinät ovat maalattua betonia. Ilmanvaihtokonehuone sijoittuu vesikatolle.

Väestönsuoja, joka kattaa koko hankekokonaisuuden suojatarpeen yhdessä 91-49-29-15 kanssa, sijoittuu tontille.

Hankkeen pysäköintipaikat sijoitetaan omalle ja viereiselle tontille rakennettavaan kansipihalliseen pysäköintilaitokseen, joka siis palvelee myös tonttia 91-49-29-15. Hankkeen edellyttämä autopaikkamäärä on 27 autopaikkaa, joista 2 kpl on LE-paikkoja. Kaikilla autopaikoilla on varaus sähköauton latauspisteelle.

Asemakaavan asettama vaade "Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiö-/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän" toteutuu: huoneistoja on 22 kpl ja niiden yhteishuoneala on 1431 m², joka on 52 % kokonaishuonealasta (2769 m²).

Tontille on haettu kaivuu- ja louhintalupa LP-091-2023-11167 sekä purkuluvat LP-091-2023-09810 ja LP-091-2023-09826 töiden aloittamiseksi ennen rakennusluvan voimaantuloa.

Erityisselvitykset

- Alueryhmämuistiot 3 kpl
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- energiatodistus ja -selvitys B-luokka E-luku 87, ilmanvuotoluku (1.5)
- Perustamistapalausunto
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuuden perusteet asiakirja
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma ja liitteet 2 kpl
- Viherkerroinlaskelma
- Väestönsuojasuunnitelma
- Rakennushankkeen ääniteknisen suunnittelun perusteet
- Ulkovaipan ääneneristävyden mitoitus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Runkomelu- ja tärinälausunto
- Liikennemeluselvitys
- Akustinen selvitys ja julkisivun äänieristysmitoitus
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset -lausunto
- Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos ja liitteet tontin ja tontin 49029/15 välillä
- Rakennusoikeuslaskelma

Lisäselvitys

Alueryhmä on käsitellyt hankkeen suunnitelmia kokouksissaan 10.1.2023, 28.2.2023 ja 23.3.2023 sekä useissa Kruunuvuorenrannan rakennuttajakokouksissa. Alueryhmä on antanut puoltavan lausuntonsa KKT:n puoltavan lausunnon jälkeen 4.3.2024.

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 22.5.2023, 14.8.2023 ja 9.10.2023, joista viimeiseksi mainitussa hanketta on puollettu ehdollisena.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poiketen tontti on jaettu kahtia.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

asemakaavan tonttijako ei ole sitova. Vaikka kyse on toiminnallisesti, arkkitehtonisesti ja rakenteellisesti yhdestä hankkeesta, vuokra- ja omistusasuntojen on sijaittava omilla tonteillaan hallinnollisista ja rahoitusteknisistä syistä. Yhteisistä piha-alueista, pysäköinnistä, liikenteestä, yhteistiloista ym. on tehty yhteisjärjestelysopimus.

Autohalli ja ulkoiluvälinevarastot ulottuvat molempien tonttien puolelle.

Hakija perustelee ratkaisua toiminnallisuuden kannalta loogisena. Osapuolten velvoitteet on määritelty yhteisjärjestelysopimuksessa. Paloteknisesti ratkaisu on normaali ja pelastuslaitoksen hyväksymä, osastointi perustuu palokuormaan ja käyttöön, palomuurin rakentamisvelvoite poistetaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Massoittelu

- Asemakaavan mukaan "rakennusala on rakennettava koko pituudeltaan joko yhtenäisinä lamelleina tai pistetaloina, jotka liittyvät matalilla rakennusosilla toisiinsa. Lamelliratkaisussa runkosyvyuden tulee olla korkeintaan 13 m parvekkeet pois lukien.

Pistetalaratkaisussa pistetalojen väliin tulee jättää vähintään 8 metriä leveä rakennusosuus, joka on pihanpuolella yksikerroksinen."

Suunnitelmassa 8-kerroksinen osa on pistetalo, joka on kaavan mukaisesti yhdistetty toiseen massaan pihan puolelta yksikerroksisella rakennusosalla. Etäisyys on kuitenkin kapeimmillaan vähemmän kuin kahdeksan metriä. 6-kerroksiset massat sen sijaan on yhdistetty toisiinsa lamellitaloiksi. Lamellitalon runkosyvyys on päädyissä 14,76 m ja keskiosassa 13,26 m.

Hakija perustelee ratkaisua seuraavasti: massoitteluratkaisulla on saatu massan matalammasta osasta kerrosta matalampi kuin kaava sallisi. Tämä korostaa 8-kerroksisen osan maamerkkimäistä luonnetta kaupunkirakenteellisessa ja liikenteellisessä solmukohdassa. Hakijan mukaan ratkaisu toteuttaa ne kaupunkikuvalliset tavoitteet, joihin yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä on pyritty, vaikkei se noudata näitä kirjaimellisesti. Lamellitalon asemakaavaa suurempi runkosyvyys on asuntopohjien toiminnallisuuden kannalta perusteltu. Päätyjen porrastus kaventaa visuaalista vaikutelmaa. Kaavasta poikkeava massoittelu on esitetty alueryhmälle ja kaupunkikuvatyöryhmälle, jotka ovat puoltaneet poikkeuksia ehdollisena.

Autohallin ja kansipihan korkeusasemat

- Asemakaavan mukaan kansipihan likimääräinen korkeusasema on +11,5 ja alimman autohallin lattiakorko +5,0

- Suunnitelmassa kansipiha on tasossa +9,45 ja autohalli tasossa +6,1

Hakija perustelee ratkaisua sillä, että katukorosta määräytyvä 1. kerroksen taso on n. +5,0. Jos pihakansi nostettaisiin

asemakaavassa esitettyyn korkoon, syntyisi 6,5 m korkea pohjakerros, johon ei voi sijoittaa asuntoja. Suunnitelmassa kerroskorkeus on 4,6 m, mikä on viihtyisyyden, kaupunkikuvan ja toimintojen kannalta riittävä. Ylisuurelle kerroskorkeudelle ei ole perusteita, eikä tällaisia ole esitetty myöskään viitesuunnitelmassa, johon asemakaava perustuu. Pihan ja säilytettävän kallion välinen tasoero on ratkaistu pihasuunnittelun keinoin. Kallioleikkaus on maisemoitu istutuksilla, pengerryksillä ja pergoloilla. Säilytettävälle kallionlaelle on järjestetty kaksi kulkuyhteyttä. Kaavasta poikkeava ratkaisu on esitetty alueryhmälle, kaupunkikuvatyöryhmälle sekä kaupungin maisema-arkkitehdille, jotka ovat puoltaneet poikkeuksia ehdollisena.

Rakennusalan ylitykset:

Kerrostalo:

- Itäjulkisivu 0,9 metrin syvyydestä x 10,7 metrin matkalla

Autokansi:

- Pohjoispääty 2,7 metrin verran x 11 metrin matkalla

- Eteläpääty 0,8 metrin verran x 15,7 metrin matkalla (ylittävä alue ulottuu molempien tonttien puolelle)

- Hakija perustelee asuinrakennuksen rakennusalan ylityksiä seuraavasti: asemakaavasta poikkeava massoittelu ja julkisivun tiheämpi porrastus on esitelty alueryhmälle ja kaupunkikuvatyöryhmälle, jotka ovat puoltaneet ratkaisua (ks. edellä).

Pihakannen osalta hakijan perustelu on seuraava:

asemakaavamääräystä matalampi korko ja autohallin ratkaisu 1-kerroksisena (ks. edellä). Toiminnallisten etujen lisäksi ratkaisun etuna on, että pihakannen muurit jäävät merkittävästi matalammiksi kuin asemakaavan mukaisessa ratkaisussa.

Ajo tontille

- Ajo tontille tapahtuu tontinosan läpi, jolla asemakaavan mukaan "kallio on säilytettävä".

- Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Asemakaavamääräyksissä oli esitetty, että tontille järjestettäisiin ajorasite ET-tontin kautta. Energialaitoksen pitkän aikavälin tarpeet sekä kiinteistötekniiset seikat kuitenkin estävät tämän. Kaavasta poikkeavalla tonttijaolla on järjestetty ajo Isosaarentieltä "kirvesvarren" kautta. Ajoväylään käytettävällä alueen osalla maasto on matalammalla eikä avokalliota suurimmaksi osaksi ole. Säilytettävälle alueelle ulottuvat kallioleikkaukset ovat laajuudeltaan maltillisia. Ratkaisu on käsitelty ja hyväksytty alueryhmässä ja kaavoittaja on puoltanut poikkeusta.

Paloturvallisuusasetuksesta poiketaan seuraavasti:

Tonttien välille ei rakenneta palomuuria. Ratkaisua perustellaan seuraavasti:

- autohalli osastoidaan rakennuksista omana osastonaan

- yhteiset ulkoiluvälinevarastot osastoidaan omina tiloinaan

palokuormat ja käyttötarkoitus huomioiden. Järjestely on kirjattu yhteisjärjestelysopimukseen ja tästä on kirjattu erillinen lupamääräys.

Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. (tontin osalla ei ole liiketilaa)
Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiö-/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Lisäkerrosala 1

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

Lisäkerrosala 2

Ylimpään kerrokseen tai katolle sijoitettavan ilmastointikonehuoneen yhteyteen on jokaiselle tontille rakennettava saunatilat sekä parveke tai kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Lisäkerrosala 3

Tontilla 49029/10 saa Laajasalontien varren kahteen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa työ- ja liiketiloja asemakaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilat saa yhdistää yläpuolisiin asuntoihin.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	197	3505	197	3505
Lisäkerrosala 1		462		462
Lisäkerrosala 2		36		36
Autohallit		674		674
MRL 115 §		470		470

Autopaikat	Vähintään	27
	Enintään	27
	Yhteensä	27
	Rakennetaan	27

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	154	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5195 m ²
Tilavuus	17897 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	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	12.03.2024
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	13.03.2024
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	09.04.2024
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	26.10.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	21.12.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)
Lausunto pvm	01.11.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.
	Toimivalta
	Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma
- aitapiirros

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- IV-katselmus
- mallitarkastus
- loppukatselmus

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun 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. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Käyttönoton yhteydessä on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje
- Helenin ja Helsingin kaupungin Maa- ja kallioperäyksikön antamaa ohjeistusta Helenin voimalaitoksen lähellä rakennettaessa.

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.

Tontin Koirasaarentien ja Laajasalontien puoleisen osuuden on pintamateriaalien ja pihakorkojen osalta liityttävä viereiseen katu- ja jalkakäytävä rakenteeseen saumattomasti. Suunnitelmat tulee tarkistaa ja yhteensovittaa ajantasaisten katusuunnitelmien kanssa hyvissä ajoin ennen toteuttamista.

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet saumoineen, tiililadonnat ja betonipinnat sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma (valaistussuunnitelma) tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupayksikön edustajalle. Hyvissä ajoin 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 tarkastuksia, joissa tarkastetaan julkisivujen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot. Valaistussuunnitelmat on toimitettava Lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen valaistuksen toteuttamista. Ulkovalaistuksen tarkastukseen on kutsuttava rakennusvalvonnan edustajan lisäksi kaupungin valaistuspäällikkö.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on tontille rakennettavan, tulevan kalliroleikkauksen yläreunaan pystytettävän raja-aidan suunnitelmat (aitapiirros) on toimitettava lupaviranomaiselle ja sijoitus omalle tontille on varmistettava.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.5), 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.

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).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa, on osoitettava 27 autopaikkaa hankkeen käyttöön. Näiden käytettävyys ja pysyvyys sekä kulkutiet on varmistettava pitkäaikaiseen yhteisjärjestelysopimukseen otettavilla ehdoilla. Lisäksi palomuurin rakentamatta jättämisestä on laadittava rasitesopimus, joka pitää olla rekisteröitynä ennen kuin rakennus otetaan osaksikaan käyttöön.

Palomuurin rakentamatta jättämisestä on laadittava rasitesopimus.

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

Pelastuslaitokselta on tilattava palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottotarkastuksessa.

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

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j ja l:t §, 118 §, 120 c - f §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 149 d §, 150 a - d §:t, 156 §, 158 §, 159 §, 164 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Vähätalo
arkkitehti