
Tunnus	49-2288-21-A LP-091-2021-01217
Hakija	As. Oy Helsingin Kultavene
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0321-0003 Kultaveneenkatu 2
Pinta-ala	2875 m ²
Kaava	Asemakaava 12330
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	4630 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue. (AK) Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liiketilan vähimmäismäärän. Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen maanalaisten kerrosten lukumäärän. (ma-1)
Pääsuunnittelija	Rönkä Riku Oskari arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Kahden asuinkerrostalon (0121), pysäköintihallin sekä pihamuurien, tonttipihan ja valotaideteoksen rakentaminen HEL 2021-008818 Tontille rakennetaan kaksi kerrostaloa, joista toinen, C-rapun sisältävä talo on nelikerroksinen ja toinen, viisikerroksinen A ja B -raput käsittävä jakautuu toisesta kerroksesta alkaen erillisiksi lamelleiksi. A-rapun maantasokerrokseen Koirasaarentien varteen sijoittuu liiketiloja. Kerrostalot sijoittuvat Koirasaarentien ja Kultakruunukaaren risteykseen, Saaristolaivastonkadun päätteeksi. Talot rajaavat väliinsä sisäpihan, jonka kannen alle sijoittuu pysäköintihalli. Pohjaratkaisu Viisikulmion muotoisen rinnetontin reunoille sijoituvissa taloissa on kussakin yksi porras ja hissi. AB-talosta on suorat käynnit pihakannenalaisen pysäköintihalliin, jonka perälle sijoittuu yksi tontin polkupyörävarastoista. Ajo pysäköintihalliin on Kultakruununkaarelta. AB-talon maantasokerrokseen sijoittuu ulkoiluväline- ja irtaimistovarastojen, lajittelutilan ja tekniikkatilojen lisäksi liiketila. Talopesula on sijoitettu kansipihatatasolle B-taloon ja kerhotila saunaosastoineen C-talon ylimpään kerrokseen. Yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi, asuntojen osalta esteettömyys noudattelee rakennusmääräyksiä. Asemakaavan vaatimus suurien asuntojen (keittiö ja kolme huonetta tai enemmän) suhteen (osuus huoneistoalasta yli 50 %) täyttyy ollen
---------------------------	--

55 % ja näiden huoneistojen keskipinta-ala on 83 m².

Julkisivut

Betonelementtirunkoisten talojen kaikki julkisivut muurataan paikalla harmaasävyisellä tiilellä noudattaen koko korttelin väriyssuunnitelmaa. Lasitetut parvekkeet ovat sisäänvedettyjä, sisäpihalla osassa yksiöitä on pienet, lasittamattomat ulokeparvekkeet.

Tontin käyttö

Kaavan mukaisista autopaikoista 20 sijoitetaan pihakannen alle autohalliin, loput 17 autopaikkaa sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksella tontin 49320/7 pysäköintilaitokseen. Polkupyöräpaikoista 114 kpl sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa ja loput, 47 polkupyöräpaikkaa, joista 4 kpl on liiketilan asiakaspaikkaa, osoitetaan korttelipihalle ja Pegasoksenkujalle. Pihakannelle sijoittuu oleskelualue, leikkiapiha ja istutusalueita sekä imujäteasema. Tontin länsipuolella olevalle Pegasoksenkujalle toteutetaan valotaideteos.

Eriyisselvitykset

- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus A-luokka, E-luku 75 ja ilmanvuotoluku (1,0)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Liikennemeluselvitys
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Selvitys rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksesta
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma (suoritustasoilmoitukset julkisivun eristeestä)
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väritetyt julkisivut

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Maankäyttösopimuksen luonnos
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset, myönteinen lausunto
- Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä 3 kpl PIMA-loppuraportteja
- Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta
- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Todistus hallintaoikeudesta - lainhuutotodistus
- Valtakirja
- Hankeselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Alueryhmän lausunto
- Pelastuslaitoksen lausunto
- Yhteisjärjestelysopimus, alustava
- Naapurin kuulemisaineisto (hakija kuullut itse)
- Naapurien kuuleminen ja suostumus 5 kpl
- Naapurien kuuleminen 2 kpl

Lisäselvitys	Hanketta on käsitelty alueryhmässä 26.9.2019, 28.2.2020 ja 21.4.2021. Alueryhmä on läpikäynyt myös hankkeen kaavapoikkeamiset ja puoltanut niitä.
Kuuleminen	Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Poikkeamiset perusteluineen	

Asemakaavamääräysten osalta poiketaan seuraavasti:

A-talon itäinen kadunpuoleinen rakennuksen kulma ylittää tontin sisäisen rakennusalan rajan noin 85 cm. Hakija perustelee poikkeamaa arkkitehtuurilla ja paloturvallisuudella seuraavasti: A-talon pääty on asemakaavasta poiketen viistottu, jotta rakennusten välille ei muodostu erityisesti huomioitavia paloteknisiä vaatimuksia. Ratkaisulla rakennusten väli muodostuu myös valoisammaksi ja kulman avauksen kautta korttelista avautuu paremmin suoria pitkiä näkymiä.

Asuntokerrosalan enimmäismäärä on asemakaavassa 4440 k-m², kun rakennuksen toteutuva asuntokerrosala on 4570,5 k-m², jolloin kerrosalan ylitys on 130,5 k-m² eli noin 2,9 %. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että viitesuunnitelmassa esitetystä huoneistojaosta ja parvekesijoittelusta (parvekevyöhykkeet) on poikettu ja AB-rakennuksen porrashuoneista on järjestetty suora käynti pysäköintihalliin. Parvekkeiden laajuus on pienempi verrattuna viitesuunnitelmaan ja parvekkeet on jaettu eri puolille rakennusta, jolloin on saatu parempia, valoisia asuntopohjia. Ratkaisu tukee myös julkisivuratkaisua, jossa parvekkeet eivät voimakkaasti erotu kokonaisuudesta.

Asemakaavassa määrätään, että kortteleiden 49320 ja 49321 sisäpihan julkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla. Sisäpihan julkisivut muurataan käyttämällä samaa harmaata tiiltä kuin katujulkisivuissa. Sisäpihan muuraukseen käytetään vaalean harmaata (tai valkoista) muurauslaastia, muuraustyö tehdään sutimestarin saumalla, jossa muurauslaastia hierretään tiilen päälle. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tällä toteutustavalla saadaan sisäpihan julkisivuista katujulkisivuja vaaleampia asemakaavamääräyksen mukaisesti. Lisäksi vältetään suuria kontrasteja eri julkisivupintojen suhteen, mikä on ollut myös tavoitteena muissa alueen kohteissa.

Asemakaavassa määrätään, että korttelien 49316 - 49321 katualueen puoleiset parvekkeet on rakennettava kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyinä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Suunnitelmassa sisäpihan puoleisten yksiöiden ulokeparvekkeet ulottuvat rakennusalan ulkopuolelle. Hakija perustelee poikkeamaa

sillä, että ratkaisulla saadaan yksiöistä viihtyisämpiä, kun niihin liittyy oma ulko-oleskelutila. Julkisivuissa ulokeparvekkeiden paikat vaihtelevat, millä keinolla vältetään parveketornien muodostuminen, ja saadaan aikaan visuaalisesti kevyempi lopputulos. Ulokeparvekkeita ei lasiteta.

Asemakaavassa on merkintä "ajo", jolla tarkoitetaan ajoyhteyttä korttelien tonttien autohallien välillä. Kaavassa osoitettua korttelien eri tonttien pysäköintilaitosten välistä ajoyhteyttä ei toteuteta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että myös tontit 49321/1 ja 49321/2 ovat hakijan omistuksessa ja tonttien tarvitsemat autopaikat voidaan osoittaa toisaalta läheisistä kortteleista 49320 ja 49316, jotka ovat myös hakijan omistuksessa.

Poikkeamisia voidaan pitää annetuin perusteluin vähäisinä eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

4440 m² + 190 m²

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 edellämainittu 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.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	liiketilaa		199		199
	Lisäkerrosala 1		95		95
	Lisäkerrosala 2		360		360
	Asuinkerrosala		4571		4571
	MRL 115 §		455		455
Autopaikat	Vähintään	37			
	Rakennetut	37			
	Kiinteistön ulkopuoliset	17			
	Yhteensä	37			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	95	2	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6309 m ²
Tilavuus	22126 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	05.07.2021
Lausunnon tulos	ei puollettu

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	24.08.2021
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	03.05.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	01.04.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta 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:

- Detaljisuunnitelmat

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Hankkeelle on nimettävä rakennusfysikaalinen suunnittelija ennen aloituskokousta.

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

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. Aloituskokouksessa on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

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 ohjeita.

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 ja betonipinnat sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupayksikölle. Ennen muuraustyön toteuttamista on pidettävä julkisivumuurauksen väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan edustaja. Tarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen liittymädetaljiikkaa ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellämainitut tahot.

Pegasoksen kujalle sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valoteholtaan säädettävissä. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava rakennusvalvontapalvelun arkkitehdille.

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.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikkojen ja kulkutien käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 17 autopaikkaa tontille 49320/7 tulevaan pysäköintihalliin. Näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen yhteisjärjestelysopimukseen otettavilla ehdoilla.

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

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen 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 §, 120 c - f §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 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