

---

<b>Tunnus</b>	10-2313-17-A LP-091-2017-01193
<b>Hakija</b>	A-Kruunu Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0632-0004 Fregatti Dygdenin kuja
<b>Pinta-ala</b>	941 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	3200 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Humalisto Vesa Antero arkkitehti Serum arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan 5-8 kerroksinen asuinkerrostalo.

Asunnot ovat A-Kruunu Oy:n omistamia vuokra-asuntoja. Asuinkerrosia on Fortunan polun puolella kahdeksan, Fregatti Dygdenin kujan puolella viisi. Rakennuksessa on yksi porrashuone sekä kylmä luhtikäytävä.

**Pohjaratkaisut**

Hanke on Helsingin kaupungin Kehittyvä Kerrostalo -projekti, jonka teemana on urbaanit lapsiperheet. Asuntoja 40 kpl, keskipinta-alan ollessa noin 75 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma suuntautuu erikokoisille perheille soveltuviin asuntoihin. Fregatti Dygdenin kujan puolella kahteen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kaksikerroksisia rivitaloasuntoja, joilla on oma sisäänkäynti pihan puolelta ja piha-alue asunnon edustalla. Fortunan polun puolelle sijoittuu 1,5 kerrosta korkeita parvellisia asuntoja, joilla on omat sisäänkäynnit puiston puolelta ja pieni piha-alue asunnon edustalla.

**Julkisivut**

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu poltettu savi tiili. Fregatti Dygdenin kujan ylöosan parvekkeiden sekä sisäpihan kylmän luhtikäytävän materiaali on värikäsitelty betoni. Parvekkeet ovat pääosin lasitettuja.

**Tontin käyttö**

Korttelin yhteisessä pysäköintikellarissa sisäpihan pihakannen alla sijaitsevat yhtiön autopaikat 14 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 107, joista 83 paikkaa sisätiloihin ja loput yhteispihalle.

**Selvitykset**

- Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka C)
- Alueryhmän lausunto
- Muistio neuvottelusta palotarkastajan kanssa
- Selvitys kaavapoikkeamista
- Alustava rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

#### Kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus poikkeaa asemakaavasta seuraavissa kohdissa.

- Lattiakorko puiston puolella alittaa kaavassa määrätystä tasosta alittaen sen 0,3 - 0,4 metrillä. Hakija perustelee poikkeamista asuntojen esteettömän sisäänkäynnin aikaan saamisella sekä kaupunkikuvaa elävöittävällä vaikutuksella.
- Rakennusalueen ylitetään sisäänkäynnin tiilireliefi Fortunanpolun puolella ylittää rakennusalueen rajan noin 500mm.
- Rakennuksen kellariin johtava kevyt rakenteinen ramppi ylittää tontin rajan hallissa noin 75mm. Rampista sovitaan korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa, josta on luvan liitteenä toimitettu sopimusluonnos.
- Paikalla muurattu tiili korvattu osittain betonilla ja tiililaatalla. Hakija perustelee poikkeamista julkisivun jaottelulla ja poikkeavien materiaalien sijoittelulla parvekkeen parveketastaseiniin sekä rakennusmassan jakavaan syvennökseen.
- Rakennuksen yhteistilat sijoitetaan oman tontin sijasta tontille 1. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että Setlementtiasunnot rakentaa tontille 1 kaavan vaatimaa 1,5% kerrosalasta enemmän laadukkaita yhteistiloja, joihin muiden tonttien on mahdollista osallistua. Yhteisökoordinaattorin palvelut ja läheinen sijainti mahdollistaa yhteistoiminnan. Menettelystä sovitaan korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa, josta on luvan liitteenä toimitettu sopimusluonnos.
- Kerrosluku ylittää kaavassa osoitetun Fortunan polun puoleisen kahdeksan (VII) ja viisi (V) kerroksisen osuuden. Kerrosluku koko Fortunan polun puoleisella osalla kahdeksan (VIII). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että muutos parantaa pääosin isojen ARA-rahoitteisten vuokra-asuntotyypin asutosuunnittelua.
- Parvekkeiden lasitus määräyksestä poiketaan Fregatti Dygdenin kujan ja Fortunan polun puolella ensimmäisen kerroksen ja osaksi toisen kerroksen asuntojen parvekkeiden ja terassien ollessa lasittamattomia. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että Fregatti Dygdenin kujan puolella kahdessa ensimmäisessä kerroksessa asunnot ovat kaksikerroksisia rivitaloasuntoja, joissa parvekkeet ja terassit ovat osin kaksi kerrosta korkeita, jolloin ne yhdistävät

asuntojen eri kerroksia. Kaksikerroksisten parvekkeiden huolto ja puhtaanapito on myös haastavaa.

Alueryhmä on puoltanut edellä mainittuja poikkeamia lausunnossaan (muistio 9.2.2017) Poikkeamat ovat vähäisiä ja hyväksyttäviä.

-Kerrosalan ylittyy kaavan määräämästä 3200 k-m<sup>2</sup>:stä 157k-m<sup>2</sup>:ä (4,9% ylitys).

Hakija perustelee ylitystä sillä, että Lapsiperheiden tarpeisiin perustuen peruskerroksen asunnoissa on suuret eteistilat, joista osassa on varasto tai wc. Eteistila toimii myös palvelueteisenä, eli se on lukittavissa

asunnosta erilleen. Asunnot, joissa käynti varastoon on suoraan eteisestä, tulkitaan eteis- ja varastotilat kaavan kerrosalan lisäksi laskettavaan huoltotilaan. Asunnoissa, joissa ei ole varastoa asunnon yhteydessä, eteistila lasketaan kerrosalaan. Eteistilat ovat varusteluiltaan ja toiminnaltaan vastaavat kaikissa asunnoissa. Poikkeama on vähäinen ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus 3200 m<sup>2</sup> asuinrakennusten kerrosalaa

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa	3357			3357
Asemakaavan sallima lisäkerrosala	836			836
Ulkoseinän 250 mm ylit.	194			194

Autopaikat Vähintään 14  
Yhteensä 14  
Rakennetaan 14

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 76.5 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4485 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 14525 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.

Irtaimistovaraston rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	30.03.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	30.08.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	30.03.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	15.03.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Esitetyt poikkeamat ovat vähäisiä ja hanke soveltuu rakennuspaikalle. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Muu erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-selvitys
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- palotekninen suunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksen terveellisyyden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksien saavuttamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) kosteudenhallinnan osalta. Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista tulee rakennusvalvonnalle esittää rakennushankkeeseen ryhtyvän riskianalyysiin perustuva olosuhde- ja kosteudenhallinnan laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) sekä päivitetty rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio. Rakennushankkeelle on nimettävä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on perustettava rasitteet ja yhteisjärjestelysopimus tämän tontin ja muiden korttelin tonttien välille koskien rakennettavia yhteisiä piha-alueita, kulkureittejä, pelastusteitä, huoltoyhteyksiä, kiinteistöjen yhteiskäytössä olevia tiloja ja alueita sekä teknisten tilojen, putkien, johtojen ja näihin liittyvien laitteiden sijoittamista.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen kyseisten töiden aloittamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§, 117a-117i§, 121a§, 125§, 133§, 135§, 150c§, 150d§ ja 175§

---

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

puh. 310 26474