
Tunnus	30-2804-19-A LP-091-2019-05885
Hakija	Op Tonttirahasto Ky c/o Asunto Oy Helsingin Kullervonkoti
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0127-0010 Lapinmäentie 10
Pinta-ala	1482 m ²
Kaava	Asemakaava 12383
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	3350 m ²
Alueen käyttö	C Keskustatoimintojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Narjus Sarlotta arkkitehti Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 30127/10.

HEL 2019-011541

Rakennuspaikka sijaitsee Munkkiniemen kaupunginosassa entisen Pohjolan toimitalon korttelikokonaisuuden kaakkoisnurkkauksessa. Keskustatoimintojen korttelialueella sijaitsevalle tontille rakennetaan 7-kerroksinen pistetalo (käyttötarkoituusluokka 0121).

Rakennushankkeen valmistelevia töitä koskien on annettu maisematyölausunto 30-2662-19-MLA (LP-091-2019-08908).

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 57 vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 48,5 m². Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen ja kellarikerrokseen K01. Rakennetaan muuntamo ja väestönsuoja.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivuratkaisu perustuu paikalla olevan toimistorakennuksen julkisivujen jäsentelyperiaatteeseen. Julkisivut ovat pääosin teräsbetonisia sandwich-elementtejä, joiden ulkokuori on valkobetonia. Alimpien kerrosten julkisivumateriaali on luonnonkiveä. Parvekeosuuksissa on myös

umbrakäsiteltyä betonia, lasia sekä metallilatta- ja kuorielementtirakenteita. Vesikatto on maksaruohopintainen viherkattorakenne.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikat sijoitetaan korttelin tontilla 3 olevaan autohalliin. Autopaikkatarve on 33 ap. Yksi autopaikoista on varattu liikkumisesteisille. Asemakaava edellyttää 115 polkupyöräpaikan rakentamista. Ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan 106 paikkaa ja piha-alueelle 12 paikkaa.

Erityisselvitykset: energiatehokkuusluokka B(2018)

Kosteudenhallintaselvitys

Perustamistapalausunto

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Alustava piha- ja istutussuunnitelma

Ympäristöselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Pinta-alaselvitykset

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa 23.9.2019 puolletaan suunnitelmien hyväksymistä julkisivupintojen viimeistelyyn sekä parvekkeiden yhteyteen suunniteltujen rakennusosiin liittyvillä ehdoilla. Asioista on lupamääräys.

Pihasuunnitelmaa on kehitetty ja viimeistellään yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ylittyy 97 k-m² (2,9

%). Rakennus on kuitenkin asemakaavassa annettuihin äärimittoihin verrattuna matalampi ja solakampi. Poikkeama mahdollistaa tarkoituksenmukaisten asuintilojen rakentamisen.
2. Rakennusalaraja ylittyy itään puiston suuntaan 1 metrin verran, eli tontin rajaan kiinni. Sijoitus tuottaa tarvittavaa väljyyttä sisääntulo- ja ajoyhteyssivustalle.
Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi. Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus 3350 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. tekniset tilat ja niiden vaatimat hormit
2. asuntojen viherhuoneet
3. asuinrakennusten varasto- ja huoltotilat
4. asukkaiden yhteiset vapaa-ajantilat
5. pysäköintitilat
6. pääkäyttötarkoitusta palvelevat tilat kellarikerroksessa, ei kuitenkaan työtilaa
7. jos asuinkerrostalossa on vähintään yksi kaksikerroksinen asunto, saa rakennuksen ylimmän vajaan kerroksen rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3447		3447
kerrosalan ylitys /MRL 115§		183		183
lisäkerrosalaa 1		407		407
lisäkerrosalaa 3		496		496
lisäkerrosalaa 4		84		84
lisäkerrosalaa 6		278		278

Autopaikat	Vähintään	33
	Rakennetut	33
	Kiinteistön ulkopuoliset	33
	Yhteensä	33

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	72		Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4638 m ²
Tilavuus	14302 m ³
Paloluokka	P3

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.10.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	28.10.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Poikkeamiset ovat perusteltuja ja todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi. Naapureilla ole ollut huomautettavaa poikkeamista.

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
- rakennesuunnitelmat
- Ääneneristys selvitys
- piha- ja istutussuunnitelma
- julkisivudetaljit
- parvekedetaljit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
 - 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 työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Lupamääräyksellä "ääneneristys selvitys" tarkoitetaan, että ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä ääneneristävyyssmittauksiin perustuva asiantuntijalausunto akustisen selvityksen mukaisten ääneneristävyysvaatimusten täytymisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa tontin ulkopuolelle sijoitettujen pelastusauton paikkojen asettuminen ympäristön suunnitelmiin ja paikkojen toimivuus.

Autopaikkojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 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