
Tunnus	46-2881-17-A LP-091-2017-06489
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3 perustettavan As Oy Helsingin Valokehrä lukuun
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0117-0011 Sulkapolku 3
Pinta-ala	3661 m ²
Kaava	Asemakaava 12349
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	7880 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse arkkitehti

Rakennustoimenpide **Kahden asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja autohallin rakentaminen**

Rakennuslupahakemus kahden asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja autohallin rakentamiseksi, tontti 46117/11.

HEL 2017-012335

Rakennuspaikalta purettavalle, 1970-luvulla rakennetulle toimisto- ja liikerakennukselle on 14.9.2017 myönnetty purkamislupa 46-2329-17-P.

Pohjaratkaisu

Rakennukset ovat 9-kerroksisia. Rakennukset ovat nk. pistetaloja, joissa on yksi porrashuone ja yhteensä 131 asuntoa (rakennuksessa A on 60 asuntoa ja rakennuksessa B on 71 asuntoa). Rakennusten väliin sijoitetaan maanalainen autohalli, jossa on 53 autopaikkaa. Yhteiskäyttöiset tilat rakennetaan kellareihin, maantasokerrokseen sekä molempien rakennusten 9. kerrokseen. Rakennetaan liikehuoneistoja. Molempiin rakennuksiin sijoitetaan S1-luokan väestönsuoja. Piha-alueelle rakennetaan erillinen talousrakennus, johon integroidaan autohallin savun- ja ilmanpoistokanavat. Rakennukset ovat esteettömiä.

Julkisivut

Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat rappaus, tiililaatta ja tiili. Parvekkeet lasitetaan. Talousrakennus varustetaan viherkatolla.

Tontin käyttö

Piha on maanalaisen autohallin seurauksena kansipiha. Rakennetaan leikki-, oleskelu- ja istutusalueet sekä pelastusreitit. Pinnoitteet rajataan tukimuurein. Osa hulevesistä imeytetään ja viivytetään. polkupyörät sijoitetaan kellariin ja talousrakennukseen. Autohalliin sijoitettavien autopaikkojen lisäksi rakennetaan 3 autopaikkaa viereiselle LPA-tontille 46117/15. Tontille 46117/12 sijoitetaan 8 autopaikkaa. Jätejärjestelyt rakennetaan LPA-tontille 46117/15. Asioista on laadittu rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden, rakennusfysikaalisen toimivuuden ja paloturvallisuuden riskiarviot on toimitettu. Niiden mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä. Pelastusviranomaisen ei puolla esitettyä ratkaisua.

Hankkeessa noudatetaan kuivaketju 10 - toimintamallia.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu perustamistapalausunto sekä alustavat:

- hulevesisuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelmat
- talous- eli piharakennuksen suunnitelma
- pinnantasaussuunnitelma.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 17.5.2017 antamassaan lausunnossa (46-1073-17-E) puoltanut hanketta porrashuoneen valoisuuteen, julkisivuihin sekä pihasuunnitteluun liittyvin ehdoin. Suunnitelmaa on osin muutettu lausuntoa noudattavaksi. Osasta, kuten pihasta ja julkisivuvärytyksestä on lupamääräys.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. Jätehuoneita ei sijoiteta rakennuksiin, vaan usean tontin

yhteiset jätejärjestelyt keskitetään syväkeräysastioihin LPA-tontille 46117/15. Ympäristö maisemoidaan ko. tontin rakennusluvassa edellytettyä tarkesuunnitelmaa noudattaen. Keskittäminen parantaa huollettavuutta.

2. 1 talosauna/20 asuntoa sijaan rakennetaan 1 talosauna/32 asuntoa. Perusteena on mitoitukseen ja laatutasoon panostaminen.

3. Autopaikkoja rakennetaan raideliikenteen läheisyyden takia määrää, joka noudattaa asemakaavoituksessa käytettävää, kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamaa uutta normia.

4. Rakennusalarajat ylittyvät kansirakenteiden seurauksena 2 metrin verran. Myös väestönsuojiiin liittyvät rakennusosat on sijoitettava rakennusalarajaa ylittäen kansirakenteiden ulkopuolelle.

5. Liikehuoneistoille rakennettava pinta-ala alittuu 3 %:n verran, mikä on seurausta rakenneratkaisuista.

6. Asuinhuoneistojen keskipinta-ala 70 m² alittuu 2 m²:n verran tarkoituksenmukaisen tilasuunnittelun seurauksena.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi. Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Poikkeama Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 kohdasta 10.5.2:

rakennukset ovat yhdeksänkerroksisia ja yli 24 metriä korkeita, mutta niihin rakennetaan yksi osastoitu poistumistie. Kummankin rakennuksen yhdeksännessä kerroksessa on saunaosasto.

Varatienä toimi yhteys 8. kerroksen parvekkeelle.

Pelastusviranomainen ei ole hyväksynyt ratkaisua.

Tässä yksittäisessä tapauksessa voi ratkaisun katsoa olevan kohtuullinen.

Poikkeama on hyväksyttävissä

Rakennusoikeus

7880 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. maanalainen pysäköintitila, johon tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja

2. maanpäällisiä, asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja

3. ylimpään kerrokseen tai ullakkokerrokseen asukkaiden yhteistiloja.

Pihakannelle saa rakentaa enintään 50 k-m² kokoisen talousrakennuksen.

Rakennusoikeuden käyttö

19.01.2018

4

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		7693		7693
	lisäkerrosalaa 1		2825		2825
	lisäkerrosalaa 2		105		105
	lisäkerrosalaa 3		327		327
	liiketilaa		187		187
	talousrakennuskerrosalaa		50		50
	MRL 115 § 3 mom.		312		312
Autopaikat	Vähintään	59			
	Rakennetut	64			
	Kiinteistön ulkopuoliset	11			
	Yhteensä	64			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	158	2	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	11625 m ²				
Tilavuus	39825 m ³				
Paloluokka	P1 / P3				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	05.10.2017				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)				
Lausunto pvm	16.10.2017				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisin poikkeamin lainvoimaisen asemakaavan mukainen. Hanke täyttää vähäisin poikkeamin rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.				
	Poikkeamat ovat perustellut ja hyväksyttävissä.				
	Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.				

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
- piha- ja istutussuunnitelma
- piharakennuksen suunnitelma

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.

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

Ennen julkisivujen rakentamista tulee värytys tarkistaa paikalle tehtävistä malleista. Selvitys toteutettavasta väryksestä tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluihin.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimuksen ajantasaisuus ja pysyvyys olla varmistettuna ja rasitesopimuksessa mainitut rasitteet

19.01.2018

6

perustettuina. Rasitteet ja yhteisjärjestelysopimus koskevat mm. pysäköintiä, jätejärjestelyitä ja kulkuyhteyksiä.

Mainoslaitteille tulee hakea oma mainosten yleissuunnitelmaa koskeva toimenpidelupa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § 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