

14.06.2019

1

Tunnus	45-1127-19-A LP-091-2019-02143
Hakija	Helsingin kaupunki / Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0048-0012 Kauppakartanonkatu 16a
Kaava	Asemakaava 12443
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	10150 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 45048/(12) muodostuu tontista 9. AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mahlamäki Rainer arkkitehti Arkkitehtitoimisto Lahdelma&Mahlamäki Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon sekä pihakannen alle sijoittuvan paikoitushallin rakentamiseksi, tontti 45048/12. Rakennuspaikka sijaitsee Itäkeskuksessa.

HEL 2019-005440

Rakennuspaikalla sijaitsevat asuinrakennukset puretaan 4.4.2019 myönnetyn purkamisluvan 45-818-19-P (§ 93), LP-091-2019-01013 mukaisesti.

Rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä kansipiha ja sen alle sijoittuva autohalli, joka ulottuu myös korttelin toiselle tontille 45048/11. Em. tontille on samanaikaisesti päätettävänä asuinkerrostalon ja kansipihan lupahakemus; tunnus 45-1126-19-A, LP-091-2019-02145. Rakennukset muodostavat ehyen kehän. Käynnit yhteiselle sisäpihalle ovat korttelin kulmista.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 144 asuntoa. Huoneistoala on yhteensä 7730 h-m² ja asuntojen keskipinta-ala on 53,7 m². Asunnot ovat vuokra-asuntotuotantoa (HEKA). Katusivustalle rakennetaan liiketilaa 412 m²:n verran. Asukkaiden yhteis- ja varastotilat rakennetaan katutasoon.

Julkisivut

Julkisivupinnat ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Sisäpihan

kolme alinta kerrosta ovat rapattua tiiltä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Rakennetaan 59 autopaikkaa. Koko kortteliin rakennetaan yhteensä 133 autopaikkaa, joista 50 paikkaa sijoitetaan vierustan LPA-tontille. Asuinhuoneistojen tarpeeseen rakennetaan 296 polkupyöräpaikkaa ja liiketiloille 8 paikkaa. Liiketilojen polkupyöräpaikat ovat katutasossa ja kaikki muut paikat ovat ulkoiluvälinevarastoissa.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet

LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet - asiakirja

LVI-rakennustapaselostus

Palotekninen suunnitelma

Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys

Rakennushankkeen akustisen suunnittelun periaatteet

Liikennemeluserveys

Viherkerroinlaskelma

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Sijoitussopimus

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 25.2.2019 ja sitä on puollettu yhteistiloihin sekä pihaan liittyvin ehdoin.

Suunnitelmaa on näiltä osin kehitetty.

Alueryhmä on puoltanut hanketta 11.2.2019.

Pääpiirustuksille laajuustietoineen on asuntotuotantopäällikön hyväksyntä 1.4.2019.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavassa tontin viereiselle LPA-tontille sallitaan rakennettavaksi katos, johon voi sijoittaa myös jätesäiliöt. Tarkoituksenmukaisuussyistä jätteiden syväkeräyssäiliöt rakennetaan omalle tontille. Säiliöt maisemoidaan tiilimuureilla. Asia on käsitelty alueryhmässä ja todettu hyväksyttäväksi ratkaisuksi. Asiasta ei ole esitetty huomautuksia. Poikkeama on vähäinen ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

10150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m/400 Luku osoittaa, kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään on varettavaliike-, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloiksi. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

1. Asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		962		962
lisäkerrosalaa 1		1158		1158
Asuin- ja liiketilaa		10142		10142

Autopaikat

Vähintään	59
Rakennetut	59
Kiinteistön ulkopuoliset	17
Yhteensä	59

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	180	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	14838 m ²
Tilavuus	48700 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	23.04.2019
Lausunnon tulos	lausunto

14.06.2019

4

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	16.04.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyä vähäistä poikkeamaa. Poikkeama on hyväksyttävästi perusteltu eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa.

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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § tai MRL 150 c §).

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön, maa- ja kallioperä -tiimiin (Risto Niinimäelle).

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Käyttöönottoon mennessä on autopaikkojen ja muiden rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys 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