

Tunnus	49-0077-18-A LP-091-2017-01662
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0080-0013 Svanströminkuja 1a
Pinta-ala	7062 m ²
Kaava	12228
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	7590 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Makkonen Markus Mikael arkkitehti Vuorelma Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus kolmen asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentamiseksi tontille 49080/13, Svanströminkuja 1a.</p> <p>HEL 2018-000427</p> <p>Pohjaratkaisu Asuinrakennukset ovat 7- ja 8-kerroksisia yksiportaisia pistetaloja. Asuntoja on 113 kpl ja keskipinta-ala on 56,5 m². Asunnot ovat asumisoikeusasuntoja.</p> <p>Rakennuksissa A ja B on kellarit ja S1-luokan väestönsuojat yhteensä 205 henkilölle.</p> <p>Tontille rakennetaan kaksitasoinen avoin pysäköintihalli, jonka ylempi pysäköintitaso on pihan tasolla.</p> <p>Julkisivut Julkisivut ovat valkobetonia ja parvekkeiden taustaseinät maalattua betonia. Parvekkeet lasitetaan.</p> <p>Tontin käyttö Asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat on sijoitettu pysäköintihalliin ja vähäisessä määrin pihalle. Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti 238 kpl, joista 212 sijoitetaan rakennuksiin.</p> <p>Tontille sijoitetaan jätteiden syväkeräysastiat nykyisen jätekatoksen paikalle, asemakaavan osoittamaan paikkaan. Syväkeräyspiste on myös tontin 49080/12 käytössä.</p> <p>Maaperä on pääosin kalliota eikä hulevesien imeyttäminen ole mahdollista. Hulevesiä viivytetään viivytysputkissa ja ne johdetaan hulevesiviemäriin.</p>
---------------------------	---

Toimitetut selvitykset:
Hankesuunnitelma
Rakennusoikeuslaskelma
Tontin 12 väliaikaisjärjestelyt
Energiatodistukset ja -selvitykset (C)
Kosteudenhallintaselvitys (kosteudenhallintakoordinaattori nimetty)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
Meluselvitys
Palotekninen suunnitelma
Selvitys hulevesien käsittelystä
Alustava pihasuunnitelma
Vastine naapurin huomautukseen ja selvitys rakennusalan ylityksistä

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta ennakkotunnuksella 49-1282-17-E kokouksessaan 24.5.2017. Suunnitelmassa on huomioitu neuvottelukunnan huomautukset.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien 49081/2, 3 ja 4 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

Naapureita kuultaessa rakennus B oli sijoitettu aivan Svanströminkujan varteen ja siitä johtuen sisäänkäyntikatos ylitti tontin rajan. Huomautuksen jättäneiden naapureiden mukaan rakennus sijoittuu liian lähelle katua ja tontin rajan ylittäminen katokselle vaikeuttaa jo ennestään kapean kadun käyttöä. Hakija on naapurin huomautuksen johdosta siirtänyt rakennusta B kauemman Svanströminkujasta siten, että katos pysyy tontilla.

Naapurit huomauttavat, että Svanströminkuja liikennemääriä ei tule kasvattaa ja ajo pysäköintihalliin tulisi tapahtua Gunillantieltä tontin läpi. Tämä ei käytännössä ole mahdollista tontin vaikeiden maastonmuotojen, arvokkaiden kallioiden säilyttämisen ja pihan käytettävyyden takia. Asemakaavassa Gunillantielle päin tontin koilliskulmassa on liittymäkielto ja kiellosta vapaa alue sijoittuu hyvin jyrkkään rinteeseen. Tontin kaakkoiskulmassa on kaavassa sallittu tontille ajo naapuritontin 49080/12 kautta. Suunnitelmassa ajo pysäköintihallin eri tasoille on eriytetty, jolloin uudisrakentamisen aiheuttama liikenne jakautuu tasaisemmin Svanströminkujalle. Liittymien paikat on sijoitettu tontin ja kadun korkojen mukaisesti siten, että pysäköintihallin korkeus on mahdollisimman matala. Tästä johtuen toinen liittymä sijoittuu istutettavalle tontinosalle. Ratkaisu on kuitenkin alueen ja naapureiden kannalta edullisempi kuin se, että kaikki liikenne tapahtuisi asemakaavan mukaisesti kaakkoiskulman liittymästä ja aiheuttaisi pidempiä rampeja ja pysäköintihallin korkeuden kasvamista.

Naapurit vastustavat huomautuksessaan myös hakemuksessa esitettyjä vähäisiä tontin sisäisten rakennusalojen ylityksiä. Rakennusta B on kuulemisen jälkeen siirretty naapurien huomautus huomioiden kauemmas Svanströminkujasta ja tämän seurauksena

tontin sisäinen rakennusalan raja ylittyy kuulemisvaihetta enemmän tontille päin. Rakennusalan ylityksillä ei ole vaikutusta naapurien etuun. Ne eivät rajoita naapuritonttien käyttöä tai johda asemakaavan mukaista rakentamista suurempiin varjostusvaikutuksiin. Rakennukset on sijoitettu hyvin haastavaan kalliomaastoon. Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus ja edellytetyt yhteistilat eivät mahdu asemakaavaan merkityille rakennusaloille. Hakijan oikeus on kuitenkin käyttää kaikki asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus.

Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinta -yksikkö on jättänyt huomautuksen, jossa todetaan, että tontin rajan ylittävän katoksen tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennus B:n siirron seurauksena ylitys on jäänyt pois.

Hakija on toimittanut naapureiden huomautuksiin vastineen ja muuttanut suunnitelmaa naapurien huomautukset huomioiden. Suunnitelma on olennaisilta osin asemakaavan mukainen ja naapurit on huomioitu. Poikkeamisilla ei ole vaikutusta naapureiden etuun.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Rakennusten julkisivut ovat valkobetonia kun asemakaava edellyttää teräs-lasi-julkisivua. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että on pyritty mahdollisimman ehjään kokonaisuuteen materiaalien määrää vähentämällä ja pitämään rakennusten massat mahdollisimman pieninä. Rakennukset ylittävät jo nyt tontin sisäiset rakennusalan rajat ja kaavan edellyttämä kaksoisjulkisivu kasvattaisi massaa entisestään.
2. Rakennukset ylittävät tontin sisäiset rakennusalan rajat vähäisesti. Suurimmillaan ylitys on rakennuksen A eteläsivulla 1 m + parvekkeet 2,2 m. Asemakaava sallima parvekkeiden rakennusalan rajan ylitys on 2 metriä, joten kokonaisuudessaan asemakaavasta poikkeaminen on tällä kohdin 1,2 m tontin sisäisen rakennusalan rajan ylitys etelään, oman tontin pihalle päin. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että suunnitelma on sovitettu haastavaan maastoon eivätkä asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja vaaditut yhteistilat mahdu asemakaavaan merkityille rakennusaloille. Ylitykset eivät aiheuta naapureille asemakaavan mukaista rakentamista suurempaa haittaa esim. varjostuksen suhteen eivätkä rajoita naapuritonttien käyttöä.
3. Rakennusoikeutta on siirretty vähäisesti rakennusalojen välillä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaikille rakennusaloille on merkitty sama kerrosala vaikka yhdellä on yksi kerros enemmän. Poikkeamisella tavoitellaan tasapainoa rakennusten välille ja rakennusalojen ylityksen minimointia. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.
4. Le-autopaikat sijoittuvat asemakaavaan merkityn pysäköintipaikan ulkopuolelle. Hakija perustelee poikkeamista pysäköintipaikkojen luontevalla sijoittamisella haastavaan maastoon.

5. Ajo pysäköintihalliin on istutettavan tontin osan läpi Svanströminkujalta. Hakija perustelee poikkeamista pysäköintihallin luontevalla sijoituksella haastavaan maastoon ja ajoreittien ja -ramppien sekä rakennuksen korkeuden minimoinnilla.

Poikkeamisilla ei ole vaikutusta naapureiden etuun ja niitä voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä, perusteltuina ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus

3 x 2530 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisäkerrosala 1: Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistöhuoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Lisäkerrosala 2: Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä joutuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitankaan saa olla yhteensä enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

a2 Kaksitasoisen autosuojan rakennusala

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		7591		7591
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		459		459
	lisäkerrosalaa 1		1102		1102
	lisäkerrosalaa 2		420		420
	Pysäköintilaitos		871		871
Autopaikat	Vähintään	87			
	Yhteensä	87			
	Rakennetaan	87			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	154	2	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	10442 m ²				
Tilavuus	33570 m ³				
Paloluokka	P1				

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
24.10.2017
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
15.12.2017
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
30.10.2017
ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset julkisivumateriaalista, tontin sisäisistä rakennusaloista ja niille sijoittuvien rakennusoikeuksien jakamisen sekä pysäköintipaikkojen sijoittumisen ja istutettavalle tontinosalle sijoittuvat ajoyhteyden osalta ovat vähäiset rakennuspaikka ja hankekokonaisuus huomioon ottaen. Poikkeamisilla ei ole vaikutusta naapureiden etuun.

Osa naapureista on huomauttanut hankkeesta. Suunnitelmaa on päivitetty rakennuksen B sijainnin osalta naapureiden huomautus huomioiden. Muilta huomautuksissa mainituilta osin suunnitelmalla ei ole vaikutusta naapureiden etuun.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

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.

Tilapäisjärjestelyille on haettava Helsingin kaupungin alueidenkäytön katutyölupa ennen työmaan perustamista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten säilytettävät puut ja kalliot suojataan.

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

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

puh. 310 26445