
Tunnus	43-2095-17-A LP-091-2017-04468
Hakija	As Oy Helsingin Niittaajankatu 10 c/o Jatke Uusimaa
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0011-0040 Niittaajankatu
Kaava	12296
Lainvoimaisuus	2015
Alueen käyttö	Tontista 43 011/31 lohkottu tontti 43 011/40 on rekisteröity 1.8.2017. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK VII,VI). - Tontin asuinkerrostalosta vähintään 50 % tulee toteuttaa vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina, joiden keskipinta-ala on vähintään 80 h-m ² , mikäli kyseessä ei ole vuokratuotanto. Harraste-, kokoontumistms. tiloja on rakennettava vähintään 1% kaavan mukaisesta asuinkerrostalosta.
Pääsuunnittelija	Sutela Lauri Jaakko arkkitehti Arkkitehtiryhmä A6 Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon sekä pysäköintihallin sisäänkäynnin rakentaminen Herttoniemenrannan Itäväylän puoleisessa osassa rakennetaan 7-kerroksinen, osakellarillinen kahden portaikon kadunvarsitalo. Omistusasuntoja rakennukseen valmistuu 65 kappaletta. Tonttien 43 011/39 ja /40 keskinäiseen yhteisjärjestelysopimukseen nojautuen hanke täydentää pihapiiriin, jonka edellistä vaihetta ollaan toteuttamassa Kiinteistöosaakeyhtiön Helsingin Hitsaajankatu 9 rakennusluvalla 43-152-17-A.
Lisäselvitys	Julkisivuiltaan rapatun tasakattoisen rakennuksen katupuolta luonnehtivat punaruskea väri ja horisontaalit ikkunanauhat, pihasivua valkea pinta sekä näennäisen epäsäännöllinen aukotus. Yhteisjärjestelyalueen rakennussuunnitelmat tonteilta 43 011/39 ja /40 ovat olleet esillä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa (43-2898-16-E). Tarkennetuista suunnitelmista annettiin 8.2.2017 puoltava lausunto. Kolmen ja neljän huoneen perheasuntoja valmistuu 23 kpl, keskipinta-alaltaan 81 h-m ² . Näiden osuus huoneistojen kokonaisalasta on 50,6 %. - Kaikkien asuntojen keskipinta-ala muodostuu 56,7 h-m ² . Pienin toistuva asuntotyyppi on kooltaan 32 h-m ² . Sauna tehdään 29 asuntoon. - Asemakaavan edellyttämälle etupiha-alueelle rakennetaan kuudelle huoneistolle asuntopiha, joka asettuu noin 0,7 m jalkakäytävää korkeammalle. Yhteistilavyöhyke sisäpihasivulla käsittää kaksi talosaunaa, kerhon (47 m ²) sekä lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastoja. Talopesula kuivatushuoneineen sijoitetaan kellariin. Hanke pitää sisällään yhteiseen pihanalaiseen pysäköintihalliin johtavan ajorampin rakentamisen porttikäytävineen.

Autopaikat (35 ap) löytyvät pysäköintihallista tontin 43 011/39 puolelta; paikoista kaksi on suunniteltu liikuntaesteisille. - Polkupyöräpaikkoja kertyy 137 pp: Näistä pihan telinepaikkojen osuus on 34 pp, sisäpaikkojen 103 pp. Viime mainitut ryhmitellään hallitason varastoon sekä piharakennukseen (nro 2). Tämä ja autohalli toteutetaan em. luvalla 43-152-17-A; tontilla 43 011/39 piharakennuksen paikkaa, tiloja ja massoitteita on tarkistettu rakennustyön aikaisena muutoksena (43-2736-17-RAM).

Yhteisjärjestelyinä on auto- ja polkupyöräpaikkojen ohella sovittu pihakannesta ja -alueesta, pelastusteistä ja -nostopaikoista, tontin 43 011/40 irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoista tontilla 43 011/39, taloteknisistä asennuksista ja kunnossapidosta.

Selvityksiä on hankeselostuksen ohella laadittu mm. liittymisestä rakennettuun ympäristöön, rakennusoikeuden käytöstä, yhteistiloista, esteettömyydestä, perustamistavasta, rakennetyypeistä, paloturvallisuudesta, kosteuden hallinnasta riittävässä laajuudessa sekä energiatehokkuudesta.

Rakentaminen tapahtuu paikalla, jolta purettiin vuodelta 1976 ollut toimisto- ja liikerakennus (43-2060-16-P). - Perustaminen on mahdollista suorittaa kallionvaraisesti. Geo-lausunnon mukaan hulevesiä ei tontille voida imeyttää eikä niiden poistoa tavanomaisin keinoin viivytetään. - Riskiarvioiden perusteella uudistalon rakenteellinen ja rakennusfysikaalinen riskitaso kumpainenkin on alinta luokkaa R1(1-3). - Energiatodistuksessa 5.6.2017 lasketaan energiatehokkuusluokaksi 'C'. Iv-konetila sijoitetaan lisärakennusoikeudella 7. kerrokseen. - Palotekninen suunnitelma tarkastettiin 19.6.2017 Helsingin pelastuslaitoksella. Tontit 43 011/40 ja /39 liittyvät toisiinsa palomuurilla; autohallin nosto-ovi asennetaan katusivun ulkoseinälinjalle.

Toimitettuja asiakirjoja ovat
 - Hakemus LP-091-2017-04468
 - Ote tontin 43 011/40 rekisteröinnistä 1.8.2017
 - Hallintaselvitys pitkäaikaisena maanvuokrasopimuksena ajalle 15.12.2016-15.12.2066
 - Haltijayhtiön hallituskokouksen 1/2017 pöytäkirja hakupäätöksestä
 - Valtakirja tontin vuokraoikeuden haltijalta 16.6.2017
 - Sopimus yhteisjärjestelystä 15.12.2016 koskien Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan kortelin 43 011 tontteja 39 ja 40
 - Kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltava lausunto 8.2.2017

Kuuleminen

Naapurit (6) on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Rakennussuunnitelmasta ei ole esitetty huomautuksia.

Rakennusoikeus

4'649 k-m² + 0 k-m²
 Ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan määrän, toinen monikäyttötilan (mk) vähimmäismäärän. Kyseessä on rekisteritontin 43 011/40 osuus muodostajakiinteistön 43 011/31 rakennusoikeudesta rekisteritontin 43 011/39 osuus poislukien (=10'900 k-m² - 6'251 k-m²).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa
(1) talopesulan, talosaunan sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja,
(2) asukkaiden käyttöön rakennettavat riittävät varastotilat,
(3) kerrokseen sijoitettavat ilmastoinnin laitetilat mukaan lukien rakennusten yhteyteen sijoitetut pihanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit yms.,
(4) ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet ja
(5) yksikerroksisen, enintään 100 m² kokoisen ja pääosin kiviaineisen ulkoiluvälinevaraston sekä
(6) autokellarin ja tekniikkatiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
		n	n	
asuinkerrosalaa	0	4649	0	4649
lisäkerrosalaa 1	0	167	0	167
lisäkerrosalaa 2	0	208	0	208
lisäkerrosalaa 3	0	75	0	75
lisäkerrosalaa 4	0	177	0	177
lisäkerrosalaa 6	0	199	0	199
Jätetila	0	42	0	42

Autopaikat	Rakennetut	35
	Kiinteistön ulkopuoliset	35
	Yhteensä	35

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	83	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5419 m ²
Tilavuus	17227 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Asuintalon kantavat rakenteet RakMK:n osan E1 taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pintarakenteet taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti kellaritilat poislukien. Autohallin suojaustaso on 1.

Esittelijän perustelut Hanke täyttää luvan myöntämisedellytykset. Rakennusratkaisu soveltuu paikkaansa ja on poikkeuksetta asemakaavan mukainen.

Naapurit eivät ole esittäneet rakennussuunnitelmasta huomautuksia.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteen Facta-asiakirjasta 43-2095-17-A..

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:

- 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
- muu katselmus 2
- muu katselmus
- loppukatselmus

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

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokouksessa on tehtävä mm. selkoa tontin 43 011/39 kiinteistön käyttö- ja poistumisturvallisuudesta tontilla 43 011/40 tapahtuvan rakentamisen aikana.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa tulee tehdä selkoa mm. siitä, miten pohjatutkimuksessa ja perustamistapalausunnossa todettu radonin esiintymismahdollisuus on ratkaisuihin huomioitu.

Piha- ja istutussuunnitelmaan on yksityiskohtina sisällytettävä kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoa vastaten pohjakerrosten ja katutilan keskinäiseen suhteeseen vaikuttavat, korkeuseroja välittävät reunamuurit ja luiskat.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan on osiltaan valvottava työn suunnitelmien mukainen toteuttaminen. Mikäli perustellusti haluttaisiin menetellä toisin, on mahdollisiin muutoksiin ennen niihin

ryhtymistä saatava suostumus rakennusvalvonnasta.

Muuna katselmuksena on pyydetty rakennusvalvonnan lupayksiköstä edustaja kaupunkikuvaneuvottelukunnan edellyttämään, rakennuspaikalla pidettävään materia- ja väritarkasteluun.

Muuna katselmuksena 2 on pyydetty rakennusvalvonnan kaupunkikuvayksikön maisema-arkkitehdilta piha- ja istutustöiden tarkastelu.

Työstä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. - Tästä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Ilmanvuotoluku on mitattava ja ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja esitettävä allekirjoitettuna rakennusvalvonnalle viimeistään otettaessa rakennusta käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Po. tontin 43 011/40 rakennustyömaan ja käyttöön otettujen tontin 43 011/39 tilojen välillä tulee olla EI60-luokan työnaikainen palo-osastointi.

Ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa tulee kiinteistön ulkopuolisten autopaikkojen olla valmiina.

Kiinteistöstä tulee laatia käyttö- ja huolto-ohje, joka pitää sisällään mm. yhteisjärjestelysopimusta sekä pelastusteitä, sammutusreittiä ja paloteknisiä laitteita koskevat tarpeelliset tiedot.

Toimitetaan päätös tiedoksi naapuriyhtiölle osoitteeseen Niittaajankatu 8b tontille 43 011/37.

Päätösehdotuksen perustelut

Hanke täyttää luvan myöntämisedellytykset. Rakennusratkaisu soveltuu paikkaansa ja on poikkeuksetta asemakaavan mukainen.

Naapurit eivät ole esittäneet rakennussuunnitelmasta huomautuksia.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteen Facta-asiakirjasta 43-2095-17-A.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 118 §, 119 §, 125 §, 133 §, 135 §.

sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Pyykönen
arkkitehti
puh. 310 26316