

<b>Tunnus</b>	43-2099-17-A LP-091-2017-02431
<b>Hakija</b>	As.Oy Helsingin Laivalahdenkaari 1
<b>Rakennuspaikka</b>	Herttoniemi, 091-043-0270-0002 Laivalahdenkaari 1
<b>Pinta-ala</b>	3881 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12235
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	7896 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK VI-VII,I). Monikäyttötilan rakennusala (mk); maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen (map). Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp).
<b>Pääsuunnittelija</b>	Paukkonen Jari Marko Tapio arkkitehti Arkkitehdit Soini & Horto Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	Kaksi kerrostaloa ja pysäköintilaitos  Herttoniemenrannan keskipisteeseen rakennetaan kaksi erillistä asuintaloa: Laivalahden puistotien varteen 3-7-kerroksinen 102 asunnon talo (Rak A) ja Laivalahdenkaaren varteen 4-6-kerroksinen 42 asunnon talo (Rak B). Ensin mainittuun liittyy puistotieltä sisäänajettava pysäköintilaitos, jälkimmäiseen sen monikäyttötilaan rakennettava päivittäistavarakauppa. Nämä osin sijoittuvat rakennusten alle, osin toimivat talojen omien, katutasoa ylemmäs sijoittuvien kansipihojen pohjina. Julkisivut eristerapataan; värisävynä on vaaleankeltaiseen taitettu valkea.
<b>Lisäselvitys</b>	Rakennuksiin tulee yhteensä 143 vuokra-asuntoa. Yhteistiloista talosaunat vilvoitteluparvekkeineen sijoitetaan ylimpiin kerroksiin, kerhohuoneisto pihaan liittyen, talopesula korttelin eteläkärkeen (Rak A) ja irtaimistokomeroryhmät hajautetusti eri puolille kiinteistöä.  Pysäköintilaitoksessa on autopaikkoja 51 ap sekä nk. pienajoneuvon paikka. Kauppa- tai muussa liikekäytössä olevien monikäyttötilojen kohdalle Laivalahdenkaarelle sijoittuu viisi asiointipaikkaa. - Polkupyörien (1 pp/30 k-m2) säilytykseen on porttikäytävän ja pääovien tuntumassa ulkoiluvälinevarastot (232 pp). Lastenvaunuvarastoja löytyy eri puolilta taloa viisi.  Kiinteistön keskelle työntyy pieni julkinen kolmikulmapuisto. Tätä sivuavat Laivalahdenportilta tontin poikki viereisiin kouluun ja liikuntahalliin johtavat, tonttiin sen osina kuuluvat yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun alueet.  Eritoten maanalaisen pysäköintilaitoksen kannalta hankalista perustamisolosuhteista johtuen hankkeeseen ryhtyvä haki asumismuotoon ja hyviin joukkoliikenneyhteyksiin viitaten lupaa poiketa kaavan autopaikkavaatimuksesta (43-3283-16-S).

Poikkeamispäätöksellä HEL 2016-012594 T 10 04 01 katsottiin 4.4.2017 tässä tapauksessa riittäväksi 51 autopaikkaa, kun niistä 47 kpl varataan nimeämättöminä asukkaiden käyttöön ja 4 kpl nimetyille liiketiloille.

Hakija on toimittanut

- Kerrosalaselvityksen
- Ympäristötekni­sen tutkimusraportin maaperätietoineen,
- Pohjatutkimuksen ja perustamistapasuunnitelman,
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion (R1 (1-3))
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvion R2 (1-3),
- Energiaselvitykset ja -todistukset (ET='C')
- Kosteudenhallintaselvitys (soveltaen Kuivaketju 10 toimintamallin periaatteita)
- Liikennemeluselvityksen
- Palotekni­sen suunnitelman
- Palotekni­sen lausunnon EPS-eristeiden käytöstä
- Alustavan hulevesisuunnitelman ja
- Alustavan piha- ja istutussuunnitelman.

Kuuleminen

Naapureille (10) on rakennuslupahakemuksen vireilletulosta ilmoitettu rakennusvalvonnan toimesta poikkeamispäätökseen viitaten. Suunnitelmaa koskevia huomautuksia ei ole esitetty.

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmassa on eräitä sisäisiä liikennetiloja, rakennusaloja, parvekeratkaisuja sekä viherkattamista koskevia kaavapoikkeamisia:

- Asemakaavan mukaan voi sisääntulokerroksien yläpuolisissa kerroksissa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa yhteensä enintään 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta (tässä: 385 k-m<sup>2</sup>). Kerrosalaselvityksen mukaan tällaista alaa muodostuu 512 k-m<sup>2</sup>; lisäylystä näin kertyy 127,0 k-m<sup>2</sup> (+1,65 %).
- Kaupunkimittauksen mukaan tontin sisäinen rakennusala ylittyy 7-kerroksisen osan (Rak A) levetessä lounaissivultaan pihan puolelle (1,85 m) ja luoteispäädystään kevytväylän solaan (0,21 m). Kellaritasolla pysäköintilaitoksen kylki ulottuu 0,7 metriä laitokselle kaavoitetun alan ulkopuolelle; ylitys tapahtuu sisäpihan puoleisella pitkällä luoteissivulla (Rak A).
- Asemakaavan mukaan asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke tai terassi, joka on lasitettava, mikäli se suuntautuu katutilaan. Pienimmät katupuolen asunnot on varustettu lasittamattomin nk. ranskalaisin ovin tai -parvekkein.
- Asemakaavan mukaan tasakatot on toteutettava terassina tai hulevesiä pidättävinä viherkattoina. Viime mainitut tehdään rakennuksen 1-, 3- ja 4-kerroksisiin osiin; 5-, 6- ja 7-kerroksiset osat ovat kermikatteisia.

Perusteluina hakija on esittänyt mm. seuraavia seikkoja:

- Porrashuoneiden rakennusoikeutta koskeva poikkeaminen voi asemakaavamääräyksen mukaan olla viittä prosenttia suurempi, mikäli lisäylyksellä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä. Hakijan mukaan asumisviihtyisyyttä

on osaltaan lisätty nostamalla normaalisti kellariin jääviä aputiloja katutasoon sekä ylös asuinkerrokseen; irtainvarastoja toteutetaan huoneistojen kanssa samoille tasoille porrashuoneiden yhteyteen ja talopesula sekä ulkoiluvälinevarastot maanpäällisinä. Kolmessa alimmassa kerroksessa on pidempien käytävien päihin lisätty isot ikkunat tarjoamaan luonnonvaloa sekä orientoivia näkymiä niin pihalle kuin kadullekin. Asuntokerrosalan suhde porrashuoneiden alaan ei kaiken kaikkiaan kuitenkaan ole poikkeuksellinen.

- Rakennusalarajan ylitykset juontuvat lähinnä toiminnallisesta mitoituksesta.

- Parvekkeet tulee kaavamääräyksen mukaan toteuttaa rakennusalan sisäpuolella pysyen ja sisäänvedettyinä: Katusivun pienasuntojen ranskalaisten ovien tai -parvekkeiden lasittaminen ei käytännössä ole tarkoituksenmukaista; kyse on lähinnä tuuletusparvekkeista.

- Hakija perustelee rakennusten matalimpiin osiin kohdennettua viherkattoratkaisua mm. sillä, että korttelin hulevedet kerätään kootusti mukaan lukien pihaistutukset ja korttelipuistikko. Viherkattojen rajaamisella vain näkyville osille pyritään minimoimaan myös käytön aikaisia tulevaisuuden riskejä kuten yläpohjan vuotoja ja viherkatoista aiheutuvaa palamisherkkyttä. Hakija muistuttaa kohteen jo sinällään olevan tiennäyttävä uusille ratkaisuille; lähiympäristössä ei toistaiseksi ole viherkattoja.

Poikkeamiset ovat perusteltuja, tässä yhteydessä lupamääräyksetkin huomioiden vähäisiksi katsottavia ja hyväksyttävissä osana kokonaisuutta.

#### Rakennusoikeus

7'700 k-m<sup>2</sup> = 6'700 k-m<sup>2</sup> + 1'000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamääräyksen mukaan: ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

Poikkeamis päätöksen HEL 2016-012594 T 10 04 01 mukaan rakennusoikeutta on:

7'896 k-m<sup>2</sup> = 6'896 k-m<sup>2</sup> + 1'000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakarttaan merkityn lisäksi saa rakentaa:

- 1) Kokoontumis-, harraste- tai vastaavia tiloja edellytetyn määrän, so. prosentien kaavakarttaan merkitystä asuntokerrosalasta (tässä: 67 k-m<sup>2</sup>).
- 2) Rakennuskohtaiset talosaunat sekä tonttikohtaisen talopesulan.
- 3) Porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta (tässä: 385 k-m<sup>2</sup>).
- 4) Ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 § 3 mom.).
- 5) Asukkaiden käyttöön rakennettavat riittävät varasto- ja jätehuoltotilat.
- 6) Kellarin aputilat ja tekniikkatilat

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
			n	n	
	asuinkerrosalaa	0	6896	0	6896
	lisäkerrosalaa 1	0	65	0	65
	lisäkerrosalaa 2	0	123	0	123
	lisäkerrosalaa 3	0	664	0	664
	lisäkerrosalaa 4	0	319	0	319
	lisäkerrosalaa 5	0	403	0	403
	lisäkerrosalaa 6	0	550	0	550
	Monikäyttötila	0	1032	0	1032
	Pysäköintilaitos	0	1203	0	1203
Autopaikat	Yhteensä	51			
	Rakennetaan	51			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	70.5		Ei
	S1	95		Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11573 m <sup>2</sup>
Tilavuus	36677 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet RakMK:n osan E1 taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat rakenteet taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pintarakenteet taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti kellariosa poislukien.

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	01.03.2017
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	24.07.2017
Lausunnon tulos	lausunto

#### Esittelijän perustelut

Hanke täyttää luvan myöntämisedellytykset. Rakennukset soveltuvat täydennettävään 1990-luvun ympäristöön; ratkaisut mm. ovat asetettujen kaupunkikuvallisten vaatimusten mukaisia.

Suunnitelmassa on eräitä liikennetiloja, rakennusaloja, parvekeratkaisuja sekä viherkattamista koskevia poikkeamisia. - Mm. tontin muodosta ja asuntojakaumasta johtuen sisäkäytävien kerrosalaan kertyy lisäylitystä prosenttien verran (+1,0 %). Tämä on asemakaavan mukaan mahdollista, kun poikkeamisella saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- ja asuntotyypin kehittämisessä; hankkeen konseptissa hyöty liittyy mm. kerrostasojen irtainkomeroryhmiin sekä käytävien valokuiluun tms. ikkunajärjestelyihin. - Toiminnallisesta mitoituksesta juontuen korkein

7-kerroksinen osa (Rak A) sekä pysäköintilaitos (Rak A) leventyvät yli tontin sisäisen rakennusalarajan (0,21 - 1,85 m). - Parvekkeista nk. ranskalaiset ovet ja -parvekkeet jätetään tarkoituksenmukaisuussyistä lasittamatta. Joissakin tapauksissa kyse on huoneiston toisesta parvekkeesta. - Viherkattaminen kohdennetaan rakennusten ympäristökuvassa merkitseviin 1-, 3- ja 4-kerroksisiin osiin, ylimmät 5-, 6- ja 7-kerroksiset osat toteutetaan kermikatteisina. Viime mainittua pyritään kompensoimaan hulevesisuunnitelmaan edellytetyin rakenteellisin viivästysjärjestelyin.

Naapureilla ei ole ollut suunnitelmasta huomauttamista.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ilmenevät liitteen Facta-asiakirjasta 43-43-2099-17-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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- yksityiskohtapiirustukset
- kaivu- ja tuentasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- muu katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus

rakennusvalvontapalveluun.

Aloituskokouksessa on tehtävä mm. selkoa viereisen koulu- ja liikuntahallikiinteistön poistumisturvallisuudesta sekä pelastuslaitoksen hyökkäystiejärjestelyistä rakennustyön aikana. Tieto aloituskokouksen pitämisestä on toimitettava Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden Rakennukset ja yleiset alueet -palvelun Ylläpito -yksikölle.

Aloituskokouksessa viimeistään on tehtävä selkoa niistä tontin katu- ja puistoalueille yltävistä rakenteista, jotka eivät ole toteutettavissa rakennusjärjestyksen sallimissa puitteissa. Siirtymälaattojen, hulevesiputkien yms. yleiselle alueelle sijoittamiseen tarvitaan rakennusjärjestyksen mukaisesti erikseen myönnettävä oikeus.

Toteutuksen aikainen kosteudenhallintakoordinaattori tulee nimetä viimeistään aloituskokouksessa.

Mikäli maanrakennustöiden yhteydessä tavattaisiin pilaantuneeksi epäiltävissä olevaa maa-ainesta, on tästä välittömästi ilmoitettava Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden Ympäristö -palveluun.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormapeitteitä. Ajoneuvojen renkaat on tarvittavassa määrin puhdistettava ennen kadulle siirtymistä.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan on osaltaan valvottava työn suunnitelmien mukainen toteuttaminen. Mikäli perustellusti joltain kohdin haluttaisiin menetellä toisin, on mahdollisiin muutoksiin ennen niihin ryhtymistä saatava suostumus Rakennusvalvontapalvelusta.

Yksityiskohtapiirustukset on rakennustyyppin kehittämiseen liittyen toimitettava pidempien käytäväinteriöörien väri-, valaistus- ym. suunnitelmista taideteemoineen.

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 rakennuksia käyttöön.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Vesikatoille tulevat iv-laitteet on ryhmiteltävä huolellisesti ja pääsuunnittelijan osaltaan hyväksymällä tavalla.

Myös viherkatot käsittävässä piha- ja istutussuunnitelmassa on otettava huomioon kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossaan esittämät kommentit. Suunnittelu on suoritettava tietoisena korttelipuistikon tulevista ratkaisuista.

Kiinteistön ja korttelipuistikon hulevesisuunnitelmat tulee

lähtökohtaisesti pyrkiä laatimaan eri osapuolten yhteen sovitettuna koko korttelin kattavana teemallisena järjestelyinä. Ylimpien kattotasojen viherkattaisuus tulee korvata viivetankein tai muin vastaavin kvv-järjestelyin.

Muuna katselmuksena on pyydettävä Rakennusvalvontapalvelun Kaupunkikuvayksikön maisema-arkkitehdilta piha- ja istutustöiden tarkastelu.

Läpikulkua sekä yleisen jalankulun ja pyöräilyn alueita koskevien rasitejärjestelyiden tai vastaavien sopimusten tulee olla voimassa kiinteistöä käyttönotettaessa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön, on esteettömien kulkuyhteyksien oltava valmiina koko matkalta.

Pysäköintilaitoksessa tulee olla nimettynä neljä autopaikkaa liiketilojen yrittäjille. Asukkaiden käyttöön osoitettavia autopaikkoja (47 ap) sekä pienajoneuvon paikkaan tulee pitää nimeämättöminä.

Kiinteistöstä rakennuksineen on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Tässä mm. on kiinnitettävä huomiota poikkeamispäätöksen autopaikkaehtoon, hulevesiasian hoitoon, mahdollisen ulkotarjoilualueen varustamiseen, pelastusajoneuvojen nostopaikkoihin sekä mainosten ja opasteiden yleissuunnitelmaan. Ulkotarjoilualueita kalustettaessa ja varustettaessa on lähtökohtaisesti noudatettava pääsuunnittelijan laatimaa tai hänen hyväksymäänsä järjestelyä.

Rakennuslupa toimitetaan Rakennusvalvontapalvelusta tiedoksi Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Asuntotontit -yksikölle sekä Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden Rakennukset ja yleiset alueet -palvelun Ylläpito -yksikölle.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 118 §, 119 §, 125 §, 133 §, 135 §, 156 §, 172 §, 175 §.

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Pyykönen arkkitehti puh. 310 26316