
Tunnus	49-2940-21-A LP-091-2021-01417
Hakija	Helsingin Kultaparkki I Oy Asunto Oy Helsingin Spektri
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0320-0007 Kultakruununkaari 1
Pinta-ala	4696 m ²
Kaava	Asemakaava 12330
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5800 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Vesen Juha Petri Tapio rakennusarkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon (0121) sekä jakelumuuntamon ja luolaston sisäänkäyntirakennuksen (1919) rakentaminen

HEL 2021-012704

Rakennuslupaa haetaan tontille 49-320-7, joka on muodostettu yhdistämällä kaavatontit 320/1, 2 ja 3. Hakijoina toimivat As. Oy Helsingin Spektri ja samalla tontilla sijaitseva Helsingin Kultaparkki I Oy.

Hanke käsittää kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 83 asuinhuoneistoa ja kaksi liikehuoneistoa, jotka sijaitsevat talossa A. Lisäksi rakennetaan aluetta palveleva Helenin puuverhoiltu jakelumuuntamo korttelin pohjoispäähän ja uusi sisäänkäyntirakennus korttelin alapuoliseen luolastoon.

Asuinrakennukset ovat betonirunkoisia ja niiden julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua tiiltä. Parvekkeiden sivu- ja taustaseinät ovat valkoiseksi maalattua betonia. Taloissa A ja B on ullakkokerrokseen sijoitettu ilmanvaihtokonehuoneen lisäksi myös taloyhtiön yhteistiloja.

Asuinrakennuksen C ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan väestönsuoja, joka kattaa koko hankekokonaisuuden suojatarpeen. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu ylimpään asuinkerrokseen.

Hankkeen pysäköintipaikat sijoitetaan samalle tontille rakennettavaan, erillisellä rakennusluvalla (LP-091-2021-03809) olevaan pysäköintilaitokseen, joka palvelee myös korttelia 49321.

Asuinrakennukset rakennetaan kaavan mukaisesti tontin rajoihin kiinni, joten perustus-, kuivatus- ja routasuojarakenteita sijoitetaan tarvittavilta osin katualueen puolelle.

Anomus aloittaa louhintatyöt valitusaikana.

Erityisselvitykset

- Ennakkoneuvottelumuistio, rakennusvalvonta 17.3.2021
- Sijaintilausunto
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- LVI-suunnittelun perusteet
- Luolaston ilmanvaihtoselvitys
- Talo A:n ja sen liiketilan energiatodistus ja -selvitys, 4 kpl A-talo B-luokka E-luku 81, liiketila A-luokka, E-luku 80
- Talo B energiatodistus ja -selvitys, 2 kpl B-luokka E-luku 87
- Talo C energiatodistus ja -selvitys, 2 kpl B-luokka E-luku 86
- ilmanvuotoluku taloissa A, B ja C (1.5)
- Alustavat lousintasuunnitelmat 2 kpl
- Pysäköintilaitoksen suunnitelmat 2 kpl
- Perustamistapalausunto
- Kosteudenhallintaselvitys, Kuivaketju 10
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Paloturvallisuuden perusteet asiakirja
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma ja liitteet 2 kpl
- PIMA-kunnostuksen loppuraportti
- PIMA-kunnostuksen loppuraportin kommentointi ympäristökeskus
- PIMA-kunnostuksen loppuraportin lisäys
- Pihasuunnitelma ja pinnantasaussuunnitelma (yhteensä 2 kpl)
- Hulevesisuunnitelma
- Rakennushankkeen äänitekniikan suunnittelun perusteet
- Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus
- Liikennemeluselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Kiinteistörekisteriote
- Lainhuutotodistus
- Kauppa- ja yhdistysrekisteriote 2 kpl
- Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouspöytäkirjasta 2 kpl
- Valtakirja 4 kpl
- Hankeselostus
- Naapureiden kuuleminen 6 kpl
- Naapurin huomautus
- Vastine naapurin huomautukseen (lausunto)
- Kaupunkisuunnittelun kannanotto, puoltava
- Alueryhmän lausunto 17.6.2021
- Pelastuspaikkojen sijoituksesta katualueelle käyty keskustelu
- Rakennusluvan myöntämisen edellytykset -lausunto
- Yhteisjärjestelysopimus tontin ja tonttien 49321/1-3 välillä
- Yhteisjärjestelysopimus tontin ja tontin 49320/4 välillä
- Rakennusoikeuslaskelma

Lisäselvitys

Alueryhmä on käsitellyt hankkeen suunnitelmia kokouksissaan 5.9.2019, 24.10.2019 ja 16.3.2021 sekä useissa Kruunuvuorenrannan rakennuttajakokouksissa.

Hankkeeseen toteutetaan valotaideteos, joka tulee sijoittumaan pihalle johtavan portaikon yhteyteen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin (91-49-271-1) haltija ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset.

Taloyhtiön yhteistilan (saunaosaston) sijoittaminen ullakkokerrokseen iv-konehuoneen lisäksi tulisi katsoa kuudenneksi kerrokseksi ja rakennettavien autopaikkojen määrää ei tulisi leikata.

Hakija on vastineessaan todennut, että vesikattokerroksessa ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jolloin kerrosta ei muodostu ja toisaalta saunaosastojen sijoitus on asemakaavamääräysten mukainen ja niiden laajuus on pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen mukaan suunniteltu. Autopaikoista hakijan vastineessa todetaan, että ne sijoitetaan tontille tulevaan pysäköintihalliin.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Kaavamääräys: Kaavatontilla 3 sallittu, yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4100 k-m², josta liiketilalle on varattu vähintään 350 k-m².

Poikkeus: Tontilla 3 sallittu asumisen rakennusoikeus ylittyy 1 k-m²

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaavatontit 2 ja 3 on yhdistetty tontiksi 91-49-320-7, jonka sallittu yhteenlaskettu kerrosala on 5 800 k-m². Kaavatontilla 2 asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus puolestaan alittuu 4 k-m² kaavatontilla, joten kokonaisuudessaan rakennusoikeutta ei ylitetä.

Kaavamääräys: Rakennusalueen rajat

Poikkeus: Pysäköintiin ja pihakannelle johtavat ajoluiskat ylittävät tontin sisäisen rakennusalueen rajan länteen 0,8 metrin verran.

Hakija perustelee ylitystä luiskien leveydellä ja keskinäisellä järjestyksellä, sekä louhinnan ja luolaston välisellä suojaetäisyydellä.

Poikkeus: Talo C ylittää tontin sisäisen rakennusalueen rajan pihan puolella etelään 0,48 metrin verran.

Hakija perustelee ylitystä, sillä että näin on saatu järjestettyä tilaa pihakannen huoltoluiskalle ja samalla parannettu asuinhuoneistojen mitoitus ilman, että ylityksellä olisi kielteistä vaikutusta kaupunkikuvaan.

Kaavamääräys: Pysäköintipaikat tulee rakentaa ma-1-3 -merkinnällä varustetulle alueelle kannen alle. +16.5/+7.30 Ensimmäinen luku ilmoittaa pihakannen likimääräisen korkeusaseman ja toinen luku ilmoittaa pysäköintihallin alimman kerroksen lattiapinnan likimääräisen korkeusaseman.

Poikkeus: Pihakannen taso on suunnitelmissa +13.40 ja pysäköintihallin alimman kerroksen taso on +6.88.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että pihakannen tasoa on laskettu valon saamiseksi asuntoihin ja esteettömän kulun

järjestämiseksi pihan puolelta, sekä katujen, rakennusten ja pysäköinnin liittymisen helpottamiseksi tällöin myös pysäköinnin alin taso laskee.

Kaavamääräys: Piholla tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä, sekä Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista 35 §.

Poikkeus: Tontin omat ja kalliolta valuvat hulevedet johdetaan pysäköintihallin lattian ali suorinta reittiä kadun hulevesiliitokseen ilman viivytystä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että maaperä on kokonaisuudessaan kalliota ja tontti rakennetaan täyteen. Hulevesisuunnitelman mukaan ainoa paikka hulevesien viivyttämiselle on pysäköintihallin alapohjassa. Viivytyksen rakentaminen pysäköintihallin lattian alle aiheuttaa vuotoriskin, jolla voi olla vaikutusta pysäköintihallin ja asuinrakennusten perustuksille.

Kaavamääräys: Sähköverkon jakelumuuntamot tulee rakentaa korttelien 49316, 49320 ja 49277 pysäköintilaitoksiin ja et-m - alueelle.

Poikkeus: Jakelumuuntamo sijoitetaan pysäköintilaitoksen sijaan korttelin pohjoispäähän Salamanterinkujan varteen.

Hakija perustelee poikkeavaa sijaintia teknisillä ominaisuuksilla sekä muuntamon huollon ja ylläpidon kannalta parempana.

Kaavamääräys: Asemakaavan mukaan korttelin 49320 alueella olevat luolien ilmastointikanavat tulee johtaa viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle ja ne tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin sopiviksi.

Poikkeus: Ilmanvaihtoputkia ei sijoiteta rakennukseen, vaan niille haetaan uusi sijoituspaikka kauempaa asutuksesta.

Hakija perustelee poikkeavaa sijaintia teknisesti ja kaupunkikuvallisesti parempana vaihtoehtona.

Poikkeamia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina. Poikkeamia on käsitelty alueryhmässä ja todettu soveltuviksi ja myös kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan puoltanut esitettyjä poikkeamia.

Rakennusoikeus

5450 m² + 350 m²

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49326 AH-korttelialueelle. Mikäli edellä mainittu harraste- ja kokoontumistila on alle 20 m² suuruinen, saa koko tilan sijoittaa tontille.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	liiketilaa		350		350
	Lisäkerrosala 1		375		375
	Lisäkerrosala 2		776		776
	Asuinkerrosala		5447		5447
	MRL 115 §		634		634
Autopaikat	Yhteensä	37			
	Rakennetaan	37			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	116	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7642 m ²
Tilavuus	25932 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	02.09.2021
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	08.11.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	21.07.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	24.09.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	15.06.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurin huomautus on huomioitu.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma
- aitapiirros

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.

Erytismenettelynä edellytetään rakennusfysikaalisen toimivuuden varmistamiseksi rakennusfysikaalisten suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman

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

Louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä luolastoa hallinnoivalla taholla ennen louhintatöihin ryhtymistä. Louhinnan suorittamisesta on oltava yhteydessä luolastoa hallinnoivaan tahoon ja sopia luolaston katselmukset ennen ja jälkeen louhinnan sekä tarvittaessa louhinnan kuluessa. Louhinta tulee suorittaa siten, että luolaston kallioseinämien kestävyys huomioidaan.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Käyttönoton yhteydessä on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje
- Helenin ja Helsingin kaupungin Maa- ja kallioperäyksikön antamaa ohjeistusta luolaston läheisyydessä rakennettaessa

Mikäli perustamistöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeita.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet saumoineen, tiililadonnat ja betonipinnat sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupayksikön edustajalle. Ennen muuraustyön toteuttamista on pidettävä julkisivumuurauksen väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Tarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot.

Korttelin sisäpihalle vievään portaikkoon sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valoteholtaan säädettävissä. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava rakennusvalvontapalvelun arkkitehdille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.5), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin liiketilan ja asuintilojen sekä talopesulan ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n, w < 53$ dB).

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on tontille rakennettavan, tulevan kalliioleikkauksen yläreunaan pystytettävän raja-aidan suunnitelmat on toimitettava lupaviranomaiselle ja sijoitus omalle tontille on varmistettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa, on erikseen haettavan luvan nojalla tontille rakennettavaan pysäköintihalliin osoitettava 37 autopaikkaa hankkeen käyttöön. Näiden käytettävyys ja pysyvyys sekä kulkutiet on varmistettava pitkäaikaiseen yhteisjärjestelysopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottotarkastuksessa.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 120 c - f §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 149 d §, 150 a - d §:t, 156 §, 158 §, 159 §, 161 §, 164 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Anne Vähätalo
arkkitehti