

---

<b>Tunnus</b>	49-2911-17-A LP-091-2017-03329
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Lorentz
<b>Rakennuspaikka</b>	Laajasalo, 091-049-0075-0006 Lorentzinkuja 3
<b>Pinta-ala</b>	6987 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	11888
<b>Lainvoimaisuus</b>	2010
<b>Sallittu kerrosala</b>	4800 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Sääskilahti Eeva Mari arkkitehti Arkkitehtitoimisto HVM Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Neljän asuinkerrostalon rakentaminen  Rakennuslupahakemus neljän asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 49075/6, Lorentzinkuja 3.  HEL 2017-011767  Suunnitelma perustuu tontinvarausehtona olleen kutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.  Pohjaratkaisu Neljä asemakaavamukaisesti tähden mallista yksiportaista pistetaloa. Talot ovat neljäkerroksisia. 1. kerroksissa on aputiloja ja asuntoja. Asuntoja on 61 kpl ja niiden keskipinta-ala on 67,5 m <sup>2</sup> . Vaparaohitteisia omistusasuntoja Hitas-ehdoin.  B- ja C-taloissa sijaitsee S1-luokan väestönsuojat yhteensä 128 henkilölle.  Julkisivut Julkisivut ovat pääosin valkoista lämpörappausta. Parvekkeiden taustaseinissä ja "tähtisakaroiden" päädyissä on käytetty tehostevärejä.  Tontin käyttö Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat on sijoitettu Gunillantien pysäköintilaitokseen yhtä tontille sijoitettua le-paikkaa lukuunottamatta.  Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti 1/30 kem ja niistä 70% on sisätiloissa ja 25% katetussa ulkotilassa.  Rakennukset on sijoitettu haastavaan kalliomaastoon Lorentzinkujan ympärille kaartuvalla tontilla. Tontille sijoitetaan kaksi leikkipaikkaa sekä jätteiden imukeräyspiste. Luonnontilaisena säilytettävän ja rakennettavan tontinosan väliin toteutetaan hulevesien
---------------------------	--

viivytyispainanne.

Pelastautuminen kallioiden puolella tapahtuu vetotikkailla ja niitä varten maastoon tehdään tasaiset alueet.

Toimitetut selvitykset:  
Hankesuunnitelma  
Rakennusoikeuslaskelma  
Energiatodistukset ja -selvitykset (C)  
Kosteudenhallintaselvitys  
Kosteudenhallinnan riskianalyysi  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Pelastustiekaavio  
Alustava pihasuunnitelma  
Alustava hulevesisuunnitelma

Lausunnot  
Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta ennakkotunnuksella 49-1907-14-E 18.6.2014 ja katsonut että hakemus täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen viireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus ylittyy 0,4% (20 m<sup>2</sup>). Hakija perustelee poikkeamista rakennusten tähtimäisestä geometriasta johtuvalla normaalilla suuremmalla seinäpinta-alalla.

Rakennukset ovat asemakaavasta poiketen kadunpuolella hieman irti tontinrajasta. Hakija perustelee poikkeamista tähtitalojen geometrialla ja suuntauksella sekä talosta toiseen toistuvalla runkorakenteella.

Polkupyöräpaikoista sisätiloissa on 70% asemakaavan edellyttäessä sisätiloihin 75%. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ulkona olevista paikoistakin 71% on katettu.

Imujätteen keräys on sijoitettu pihalle, ei rakennukseen. Jätepiste sijaitsee asukkaiden luontevalla kulkureitillä ja muurein suojattuna.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4800 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisäkerrosala 1 Saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja asemakavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Lisäkerrosala 2 Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan

lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä asuntotyyppien kehittämisessä.

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4820		4820
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		213		213
	lisäkerrosalaa 1		761		761
	lisäkerrosalaa 2		264		264
Autopaikat	Vähintään	48			
	Rakennetut	47			
	Kiinteistön ulkopuoliset	47			
	Yhteensä	48			
	Rakennetaan	1			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	53	1	Ei	
	S1	43	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	6018 m <sup>2</sup>				
Tilavuus	19944 m <sup>3</sup>				
Paloluokka	P1				

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:  
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.  
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	11.09.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	18.09.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	07.09.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta asemakaavan mukainen. Alueryhmä ja kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltavat vähäisiä poikkeamia.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

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.

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.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää luonnonmukaisena säilytettävän alueen työmaa-aikaiset suojausjärjestelyt. Aloituskokouksessa on esitettävä myös suunnitelma suoja-aidoista ja niiden asemoinneista siten, että estetään putoaminen pihan viereisiltä kallioilta. Lopulliset suoja-aidat esitetään pihasuunnitelmassa.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä hankkeeseen kiinnitettävä rakennusfysiikan ulkopuolinen tarkastaja ja hänen tehtävänsä laajuus hankkeessa.

Julkisivurappauksen pitkäaikaiskestävyyttä ja -käyttäytymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän seurata asiantuntijan laatiman mittaus-, tarkkailu- ja raportointiohjelman mukaan. Seurantaohjelma tulee esittää rakennusvalvontapalvelun rakennustekniselle osastolle ennen julkisivutöihin ryhtymistä ja sopia seurantaraportoinnista rakennusvalvontapalveluun.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 c-d § 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