

---

<b>Tunnus</b>	33-1390-21-A LP-091-2020-03743
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Tahti
<b>Rakennuspaikka</b>	Kaarela, 091-033-0130-0012 Vanhaistentie 1b
<b>Pinta-ala</b>	2374 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12381
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	3400 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK; Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Kupila Terhi Johanna arkkitehti Arkkitehtipalvelu Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121), talousrakennuksen (1911) ja pysäköintihallin osan (0513) rakentaminen, aloittamisoikeus  
HEL 2021-006283

Kaupungin omistamalle vuokratontille rakennetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona kuusikerroksinen, betonirakenteinen asuinkerrostalo, jossa on kellarikerros ja ullakko. Rakennus on kaksipuortainen ja siinä on 56 asuntoa. Hanke muodostaa osan kortteliin 33130 suunnitellusta kokonaisuudesta.

Rakennetaan korttelin yhteiskäyttöinen talousrakennus, joka on yksikerroksinen ja puurakenteinen.

Rakennetaan pysäköintitiloja yhteen maanalaiseen kerrokseen. Tilat muodostavat osan tontille 33130/5 rakennettavasta kaksitasoisesta, maanalaisesta pysäköintilaitoksesta (hankkeen asiointitunnus LP-091-2020-04728). Asuinrakennus liittyy kellaritason kautta autohalliin.

Yhteistilat kellarikerroksessa: Jätehuoneet

Yhteistilat ensimmäisessä kerroksessa: Irtaimistovarastot, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, kuivaushuone, pesula, talovarasto, talosauna ja kerhotila. Osa irtaimistovarastoista sijoittuu pysäköintihallin yläpuoliseen, asuinrakennuksen 1. kerroksen tasolla olevaan maanalaiseen kerrokseen.

Yhteistilat talousrakennuksessa: Ulkoiluvälinevarasto, talovarasto.

88 henkilölle mitoitettu väestönsuoja on talon 1. kerroksessa, normaaliajan käyttö osana irtaimistovarastoja.

Julkisivut:

Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on lämpörappaus. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto

kaavamääräyksen mukaisesti. Katto on harmaa konesaumattu peltikatto. Talousrakennuksen julkisivut vaakalaudoitusta ja vaakarimoitusta, katteena viherkatto.

Asunnoista 40 kpl eli 71,4 % on asuntokohtaisella parvekkeella, oleskelupihalla tai terassilla varustettuja. Yhteispiha sijaitsee rakennuksen pohjoispuolella ja on osin yhteiskäyttöinen naapurien kanssa.

Pysäköintiratkaisu:

Kaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 25 ap; liiketilat 4 ap; vieraspysäköinti: 3 ap. Autopaikat sijoitetaan pääasiassa tontille 5 pysäköintilaitokseen, vieraspaikat pihatasoon ja osittain kadulle. Tontille 12 rakennettavaan pysäköintilaitoksen osaan rakennetaan tähän hankkeeseen kuuluvana yhteensä 6 ap.

Kaavan mukaiset polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: asunnot 107 pp, liiketilat 5 pp; yhteensä 112 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 115 pp, joista 82 pp varastotiloissa ja 25 pp pihalla; liiketiloille toteutetaan 8 pp katutasossa.

Yhteiskäyttöiset ja yleiset tilat ja alueet sekä asunnot ovat esteettömiä.

Asuinrakennuksen kattovedet ohjataan hulevesiviemäriin ja viivytetään hulevesikaseteissa. Pintavesien hallinta korttelissa toteutetaan yhteisjärjestelyinä. Hulevesien hallinta perustuu hulevesien viivytykseen ja johtamiseen tontin kaakkoispuolella sijaitsevaan hulevesien valuma-alueelle.

Rakennuksen sisätiloissa varaudutaan parantamaan matkapuhelinverkon kuuluvuutta.

Rakennuksessa on lämmön talteenottojärjestelmällä varustettu keskitetty ilmanvaihtojärjestelmä. Lämmönlähteenä kaukolämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys.

Hakemuksen liitteeksi toimitetut alustavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Selvitys pysäköintijärjestelyistä
- Energiaselvitys (B, 2018)
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Julkisivun ääneneristys selvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Palotekninen suunnitelma
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennesuunnittelun vaaratekijöiden arviointi ja tarkastuslista
- Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma
- Alustava rasite- ja yhteisjärjestelysopimus
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma

## Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 33119/1 (Kantelettarentie 8) haltija on esittänyt hakemuksesta ja/tai poikkeamisista seuraavan huomautuksen: "Hankkeen sisältöön ei ole huomautettavaa, mutta pyydämme, etteivät kuorma-autot, jotka liikennöivät työmaalle, käyttäisi Kantelettarentie 8 edustan jalkakäytävää pysäköinti-, kuormanpurkutms. tarkoituksissa, koska se ei sitä kestä."

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai esitetyistä suunnitelmista.

## Poikkeamiset perusteluineen

### Yhteistilat:

Omalle tontille rakennetaan kaavamääräysten mitoittamasta 48 m<sup>2</sup> kerhotilasta 17,5 m<sup>2</sup>. Loppuosa yhteistilasta, 30,5 m<sup>2</sup>, sijoitetaan tontille 33130/17 rakennettaviin (kuntalupatunnus 33-3287-20-A) koko korttelin yhteisiin tiloihin.

Perustelu: Erityyppisten yhteistilojen monipuolisempi käytettävyys.

### Rakennusala:

Rakennus ylittää rakennusalan rajan pihan puolella n. 0,28 m.

Perustelu: Poikkeaminen mahdollistaa liiketilojen sisäänkäynneille enemmän väljyyttä ja tilaa pyöräpaikoitukselle ja kasvillisuudelle kadun ja rakennuksen väliin.

### Maanalainen pysäköintitila:

Asuinrakennusta palvelevat irtaimistovarastot on sijoitettu osaksi maanalaisen pysäköintihallin rakennusta, ylempään pihakannen alapuoliseen kerrokseen. Kaavassa ma-alueelle voi rakentaa autopaikkoja kahteen maanalaiseen tasoon.

Perustelu: Irtaimistovarastot on sijoitettu autohallin yläpuolelle, eikä esimerkiksi asuinrakennuksen kellariin, koska pysäköintihallin tila oli louhittu jo melkein koko laajuudessaan ja korkeudessaan korttelin ensimmäisen vaiheen rakentamisen yhteydessä. Luontevampaa ja taloudellisempaa sekä myös rakenteellisesti perustellumpaa oli hyödyntää valmiiksi louhittua korkeaa tilaa, kuin louhia tilat rakennuksen alle kellariin.

### Valtioneuvoston asetus rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2018:

Asuinrakennus sijoittuu kiinni autosuojaan sekä viereisiin asuinrakennuksiin kellaritiloissa. Rakennusten välille ei tehdä palomuurirakenteita. Palomuurin rakentamatta jättämisistä rakennusten välillä muodostetaan rasitteet. Asuinrakennus osastoidaan autosuojasta tilojen palokuormaryhmien mukaan joko EI60 tai EI90 rakentein. Asuinrakennukset osastoidaan toisistaan palokuormaryhmien mukaisesti EI60 rakentein maanalaisissa kellarikerroksissa.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus Asuntojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 3200  
Liiketilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 200

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:  
1. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja ja talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja  
2. Pysäköinti- ja teknisiä tiloja ja niiden vaatimia kuiluja ja hormeja

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3178		3178
liikerakennusten kerrosalaa		197		197
kerrosalan ylitys /MRL 115§		291		291
lisäkerrosalaa 1		414		414
lisäkerrosalaa 2		229		229

Autopaikat Vähintään 32  
Yhteensä 6  
Rakennetaan 6

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 74 1 Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4580 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 15605 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 07.09.2020  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
Lausunto pvm 04.09.2020  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Vahinkovakuutusyhtiön takaus  
Vakuus 66825 euroa

---

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta tai rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

---

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
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa niin, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien tai sopimusten nojalla rakennettavien, tontin 33130/12 käyttöä palvelevien tontin ulkopuolisten yhteistoimintojen ja pysäköintipaikkojen tai näitä korvaavien tilapäisjärjestelyjen oltava

käytettävissä.

Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista, kuten tonttirajojen yli ulottuvista pysyvistä rakenteista ja kiinteistöjen välisistä rakenteellisen paloturvallisuuden ratkaisuksista, on ennen rakennusten käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennukset otetaan käyttöön.

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

---

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