

---

<b>Tunnus</b>	16-0934-20-A LP-091-2020-00926
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162
<b>Rakennuspaikka</b>	Ruskeasuo, 091-016-0700-0005 Mannerheimintie 162
<b>Pinta-ala</b>	1655 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12483
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	3640 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lindfors Johan Henrik arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon, polkupyöräkatoksen ja maanalaisen autohallin rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee Mannerheimintien ja Sanitäärinkadun risteyksessä entisen Tilkan sairaalan eteläpuolella ja pääosin 1950-luvulla rakennetun Ruskeasuon asuinalueen länsipuolella. Tontilla sijaitsee 1950-luvulla asuinkerrostalo, jonka purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa (16-0037-20-P).

HEL 2020-004182

Tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinrakennus, jonka maantasokerroksessa, pohjoiskulmassa on pieni liiketila. Rakennuksen ja osin pihan alla on autohallin ja asumisen aputiloja sisältävä kerros. Pihalle, rakennuksen länsipuolelle rakennetaan polkupyöräkatos.

Pohjaratkaisu

Asuntoja on 42, niiden koko vaihtelee 27 m<sup>2</sup>:n ja 123 m<sup>2</sup>:n välillä, keskipinta-ala on 70 m<sup>2</sup>. Osa asuntojen irtaimistovarastoista sijaitsee porrastasanteilla, osa on kellarikerroksessa. Kellarikerroksessa on lisäksi talopesula ja kuivaushuone. Maantasokerroksessa on kaksi kerhohuonetta, ulkoiluvälinevarastoja sekä jätuhuone, jonne on yhteys pihan kautta. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivusivumateriaali on puhtaaksi muurattu vaalean harmaa tiili, Mannerheimintien puoleisen sisäänkäynnin yhteydessä reliefimäisesti muurattu. Lasikaitein varustetut lasitetut parvekkeet avautuvat lännen suuntaan. Pihamuurit ovat liuskekivisiä.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Autohallissa on 16 autopaikkaa, joista yksi on osoitettu liikuntaesteiselle henkilölle. Kaikille autohallipaikoille tehdään varaus

sähköauton lataukselle. Loput 15 autopaikkaa sijaitsevat tontille kuuluvilla paikoilla Sanitäärinkadulla. Polkupyöräpaikat, joita on yhteensä 102, ovat maantasokerroksessa ja pihan pyöräkatoksessa.

#### Väestönsuojaratkaisu

Väestönsuoja on kellarikerroksessa, sen rauhanaikainen käyttö on irtaimistovarasto.

#### Piha-alueet ja ulkotilat

Oleskelupiha sijoittuu lännen puolelle, asuinrakennus suojaa sitä Mannerheimintien melulta. Alimman kerroksen liuskekivimuurein rajatut asuntopihat avautuvat oleskelupihan suuntaan. Viherkattoinen polkupyöräkatos rajaa pihaa etelän suunnassa. Pihan pohjoisosassa sijaitsevat asemakaavassa suojellut puut korvataan uusilla puilla.

#### Esteettömyys

Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ulkotiloineen, yhteistilat sekä autopakat ovat esteettömiä.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Kiinteistöllä on pelastustietä, jäte- ja sadevesiviemäreitä sekä autohalliin ajoa koskevat rasitteet naapurikiinteistöjen kanssa.

#### Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta kokouksissaan 4.11. ja 2.12.2019 sekä 13.1.2020. Suunnitelmaa on kehitetty työryhmän edellyttämällä tavalla.

#### Eriyisselvitykset

Energiaselvitys ja energiatodistus, energialuku 72 kWh/m<sup>2</sup>,  
energiatehokkuusluokka A2018  
Kosteudenhallintaselvitys  
Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)  
Tärinä- ja runkomeluserveys  
Liikennemeluserveys  
Alustava pihasuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

Valtakirja  
Hankekuvaus  
Rasitesopimukset  
Naapurien kuuleminen  
Kerrosalalaskelma  
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen

vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Asuinrakennuksen rakennusala ylittyy asemakaavan rakennusosalasta 0,1-0,13 m. Perusteluna esitetään, ettei rakennusalan raja ole suorakulmainen.

Tontin pohjoisosasta poistetaan kaksi asemakaavassa suojelluksi merkittyä puuta. Perusteluna todetaan puiden huono kunto sekä niiden sijainti liian lähellä rakennusalan rajaa. Puut korvataan uusilla.

Talopesula ja kuivaushuone sijoitetaan asemakaavan vastaisesti kellarikerrokseen. Perusteluna on ensimmäisen kerroksen tilanpuute ja se, että asunnoissa on tila pesukoneelle ja kuivausrummulle. Lisäksi poikkeamaa perustellaan sillä, että ensimmäisen kerroksen yhteistilat saavat päivänvaloa ja niihin on maantasoyhteys.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä, perusteltuina ja siten hyväksyttävinä.

#### Rakennusoikeus

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa:

- asuntokerrosalaa enintään 3600 k-m<sup>2</sup>
- talousrakennuksen, kooltaan enintään 40 k-m<sup>2</sup>
- lisäkerrosala 1: ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen liittyvän aulan, kooltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>
- lisäkerrosala 2: liike- tai työtilaa vähintään 40 k-m<sup>2</sup>
- lisäkerrosala 3: asukkaiden varasto- ja huoltotilat, talopesulan ja kuivaushuoneen, harraste- ja kokoontumistilat sekä talosaunan.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3599		3599
talousrakennusk errosalaa		28		28
kerrosalan ylitys /MRL 115§		376		376
lisäkerrosalaa 1		30		30
lisäkerrosalaa 2		41		41
lisäkerrosalaa 3		355		355

#### Autopaikat

Vähintään	31
Rakennetut	31
Yhteensä	31

#### Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	82	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4901 m <sup>2</sup>
Tilavuus	15938 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto  
10.03.2020  
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

---

## 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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Värisuunnitelma

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.

Hyvässä ajoin ennen työn toteuttamista on rakennusvalvonnan lupayksikölle toimitettava tarkennettu värisuunnitelma.

Tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyvissä ajoin ennen pihatöiden toteuttamista toimittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille. Asemakaavassa suojeltavaksi merkityt puut tulee korvata vastaavanlaisilla suurikokoisilla puilla.

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakennetekniselle yksikölle.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus 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.

Ennen kuin yhtäkään asuntoa hyväksytään käyttöön, on rasitesopimusten mukaiset rasitteet oltava muodostettuina.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Huoneistossa kirjoilla oleva asukas voi kuitenkin vuokrata asuntonsa lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Leena Makkonen arkkitehti puh. 310 37262