

Tunnus	49-1115-24-A LP-091-2022-10624
Hakija	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0320-0008 Hopeakaivoksentie 47
Pinta-ala	3868 m ²
Kaava	Asemakaava 12330
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	4950 m ²
Alueen käyttö	Eryntymisen korttelialue (AKS)
Pääsuunnittelija	Ilonen Juuso Olavi arkkitehti Arkkitehtipalvelu Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon ja pihajärjestelyiden rakentaminen poikkeamis päätöksen nojalla sekä rakennelman purkaminen

HEL 2024-005981

Rakennuslupaa haetaan tontille 91-49-320-8, joka on muodostettu yhdistämällä kaksi kaavatonttia 49320/4 ja 6. Hakijana toimii Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr. Hankkeen yhteydessä tontilta puretaan olemassa oleva kallioluolan rakennustunnukseton sisäänkäyntirakennus.

Hanke käsittää kaksi kuusikerroksista keskikäytävällistä opiskelija-asunnoiksi rakennettavaa asuinkerrostaloa, joissa on molemmissa tontin maaston muotojen takia sekakerrokset eli kaksi päällekkäistä kellaria tontin pihanpuoleisella osalla, missä rakennukset rajautuvat jyrkkään, vain reunaltaan louhittavaan kallioon. Yhteensä rakennuksissa on 137 asuinhuoneistoa ja kolme liikehuoneistoon verrattavissa olevaa tilaa, joista suurimmassa on ravintolan tarvitsema rasvahormivaraus tulevaisuuden varalle.

Pohjaratkaisu

Molemmissa taloissa on keskeiskäytävä ja keskeisesti, tontin sisäpihan puoleiselle seinustalle sijoittuva hissillinen porrashuone. Maantasokerrokseen sijoittuu molemmissa taloissa kadun puolelle yhteistiloja ja kallion puolelle varastotiloja.

A-talossa kadun varrella on jätehuone ja imujätetila, pyörävarasto sekä yhteisoluhuone, johon kytkeytyy talopesula.

Hopeakaivoksentien ja Koirasaarentien kulmassa olevaan päätyyn A-talossa on sijoitettu kaksi yhdistettävissä olevaa liiketilaa, joihin käynti on kadunkulman aukiolta. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa kallion puoleisella sivulla on irtaimistovarastoja, kadun ja aukion puoleisilla sivuilla on asunnot, joista katujen risteykseen avautuva pieni keittotilallinen yksiö on esteetön - esteettömän yksiön sijainti toistuu jokaisessa kerroksessa. Ylimmän kerroksen yläpuolelle sijoittuu hissillä saavutettava, koko taloyhtiön yhteiset sauna- ja kerhotilat sekä IV-konehuone.

B-talossa maantasoon kadun puolelle sijoittuu toinen yhteisolohuone ja ulkoiluvälinevarasto. Rakennuksen länsipäädyssä on ulkoportaat kallioiselle sisäpihalle ja pyörähuoltotilan sisältävä, ainoastaan ulkokautta käytettävissä ulkoiluvälinevarasto. Rakennuksen katkaisee maantasossa ajo-ovilla suljettu ajo-yhteys korkeaan luolavarastoon. Esteetön asunto sijaitsee vastapäätä A-talon vastaavaa. Kattokerrokseen on sijoitettu ilmanvaihtokonehuone. Väestönsuoja, joka kattaa koko hankekokonaisuuden suojatarpeen, sijoittuu Koirasaarentien varrella olevan rakennuksen maantasokerrokseen.

Julkisivut

Asuinrakennukset ovat betonirunkoisia ja niiden julkisivut ovat katu- ja vapailta päädyiltä paikallamuurattua tiiltä; sisäpihan julkisivut ovat jälkisaumattua tiililaattapintaista kuorielementtiä. Kylmän poistumistieportaan osalla julkisivussa on muurauksen lisäksi värillistä metallisäleikköä. Valotaideteos sijoittuu rakennusten väliin jäävän aukion puoleisiin seiniin. Vesikatoille on sijoitettu aurinkopaneeleja.

Tontin käyttö

Tontti on pääosin avokalliota, jonka painanteisiin sijoittuu kasvillisuuden mahdollistavaa maa- ja kunnakerrosta; olemassa oleva puusto sijoittuu tontin koillisosan painanteeseen ja uutta puustoa ja kasvillisuutta istutetaan tämän painanteen jatkolle kohti luodetta. Kalliota säästetään ratkaisussa mahdollisimman paljon. Keskelle tonttia, istutettavalle alueelle sijoittuu alapuolisen luolaston tuloilmakuilun tilavaraus. Pihalle kuljetaan talojen välistä ulkoporrasta pitkin sekä suoraan porrashuoneista joko suoraan pihalle astuen tai kulkusillan kautta maastonmuotojen mukaan. Tontin jyrkät osuudet aidataan kaitein/putoamissuojin.

Tontin itä ja eteläreunoihin sijoittuvien rakennusten päätyjen väliin jäävälle kulma-aukiolle istutetaan puita ja rinnettä pengerretään ulkoporrasta vasten; aukion kadunpuoleinen puoli kivetään.

Yhteisjärjestelysopimus 49320/7 ja 49320/8 tonttien välillä sisältää mm: rakennusoikeuden jakautuminen tontin sisällä, hulevesijärjestelmän erityispiirteet, yhteinen perustusjärjestely tietyin osin, tonttien 49320/7 ja 49320/8 välinen rakentamiseen liittyvä kattorakenteisiin liittyvä järjestely sekä tukimuuri ja aita, palomuurin korvaaminen osastoivilla rakenteilla.

Hanke ei edellytä autopaikkoja, mutta pyöräpaikkoja rakennetaan 147 kpl, joista 7 on liiketiloja ja vieraita varten ulkona ja sisätiloihin sijoittuu 140 kpl.

Hanke on hakenut maisematyölausuntoa (LP-091-2024-04394) asemakaavan mukaisten maanrakennus- ja lousintatöiden sekä perustuksia valmistelevien töiden tekemiseksi. Edellämainittujen lisäksi lausunnon nojalla halutaan kaataa noin 20 puuta lousinta-alueelta sekä purkaa luolaston sisäänkäyntirakennelma.

Erityisselvitykset

- energiatodistus ja -selvitys A-luokka E-luku 75, ilmanvuotoluku (1.0)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2

- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma ja liitteet 2 kpl
- perustamistapalausunto ja liitteet 9 kpl
- kosteudenhallintaselvitys RIL 250-2020
- Paarimitoituskavaio
- Valokuvia purettavasta rakennelmasta
- Liikkumis- ja esteettömyysselvitys liitteineen (väylät, RAK A ja B; 3 kpl)
- Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja 2 kpl
- Lyhytaikainen vuokrasopimus
- Päätösote tontin vuokrauksesta 31.12.2024 asti
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos tontin 49320/7 kanssa
- Rasitesopimusluonnos ajoyhteydestä
- Alueryhmän lausunto 13.1.2023
- Pelastuspaikkojen hyväksyntä katuosastolta
- Poikkeamispäätös HEL 2024-002531
- Kaupunginmuseon lausunto

Lisäselvitys

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 10.12.2019, 03.03.2020, 28.04.2020, 25.08.2020 ja 10.06.2022 (Kallioluolan ajoyhteyden käsittely). Alueryhmän lausunto on annettu 13.1.2023

Luolaston sisäänkäyntirakennelman purkamisesta on kuultu Helsingin kaupunginmuseota, joka on lausunnossaan todennut, että "Kaupunginmuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa lupahakemukseen."

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

**POIKKEAMILLE ASEMAKAAVASTA ON HAETTU
POIKKEAMISPÄÄTÖS HEL 2024-002531**

Lisäksi:

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta § 30
" Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poiketaan seuraavasti: tontin 49320/7 vastaiselle rajalle RAK A:han ei rakenneta palomuuria.
Hanke perustelee seuraavasti: Poiketaan paloturvallisuusasetuksesta kiinteistöjen välisen rasitesopimuksen

mukaisesti. Palomuri korvataan palokuormaryhmien mukaisella palo-osastoinnilla.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten käyttöturvallisuudesta § 5

" Katettujen tai lämmitettyjen ulkoportaiden etenemän on oltava vähintään 300 millimetriä, ja nousu voi olla enintään 160 millimetriä."

Hankkeessa käytetään kylmän ja säältä suojatun PRH B:n poistumistieportaan suoran porrassyöksen mitoituksessa käytetään sisäportaan nousua ja etenemää (etenemä: 270 / nousu: alle 180). Hanke perustele seuraavasti: Käytettäessä kylmän ja säältä suojatun poistumistieportaan suorassa porrassyöksyssä sisäportaan nousua ja etenemää, se on hätätilanteessa turvallisempi kun tällöin lepotasolle ei sijoitu askelmia. Porras on tällöin myös helppokulkuisempi.

Kylmää poistumistieporrasta ei käytetä rakennuksen tavanomaiseen sisäiseen liikenteeseen.

Rakennusoikeus

POIKKEAMISPÄÄTÖKSELLÄ:

4650 m² + 300 m², missä liiketilan rakentamisvaatimuksesta (300 k-m²) saadaan poiketa siten, että liiketilaa rakennetaan 96 k-m²

(asemakaavassa 4150 m² + 300 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.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3582		3582
asumista palvelevien		130		130

yhteistilojen kerrosalaa		
Yhdyskäytävä	70	70
liiketilaa	100	100
Lisäkerrosala 1	191	191
Lisäkerrosala 2	613	613
Käytävätilaa	1042	1042
MRL 115 §	571	571

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	101.5	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6776 m ²
Tilavuus	23200 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 Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 20.05.2024
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 30.01.2023
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 22.01.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 05.02.2024
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta / rakentamisen säädöksestä on vähäinen ja perusteltu.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.
Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan

ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma
- aita- ja kaidepiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- IV-katselmus
- mallitarkastus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen

edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

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 §).

Luolaston sisäänkäyntirakennuksen purkaminen:
Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Purettu rakennus/rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite ja kiinteistötunnus, sekä rakennuksen VTJ-PRT-tunnus.

Louhinta:

Louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä luolastoa hallinnoivalla taholla ennen louhintatöihin ryhtymistä. Louhinnan suorittamisesta on oltava yhteydessä luolastoa hallinnoivaan tahoon ja sopia luolaston katselmuksat 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. Viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa on esitettävä selvitys matkaviestimien kuuluvuudesta..

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, ulkoportaat, betoni/luonnonkivimuurien ladonta ja betonipinnat sekä kylmän poistumistieportaan säleikön, pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värytys) sekä ulkovalaistussuunnitelma ja valotaideteoksen suunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen. Ennen muuraustyön ja ulkoportaan toteuttamista on hyvissä ajoin pidettävä julkisivumuurauksen väri- ja mallitarkastus sekä portaan mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Niin ikään poistumistieportaan julkisivusäleiköstä on järjestettävä edelläkuvattuun tapaan mallitarkastus. Tarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa kullekin julkisivuratkaisulle. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen ja valotaideteoksen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja värytystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot, valotaideteoksen kyseessä ollessa myös kaupungin valaistuspäällikkö kutsutaan paikalle.

Kortteliin sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valoteholtaan säädettävissä. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava ennen toteutusta Lupapisteeseen rakennusvalvontapalvelun arkkitehdille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.0), 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 pystytettävien kaiteiden ja putoamissuojien suunnitelmat (aita- ja kaidepiirustukset) toimitettava lupaviranomaiselle ja sijoitus omalle tontille on varmistettava.

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

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

Rakennuksista ja piha-alueista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

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 115 §, 117 §, 117 a-j ja l:t §, 120 c - f §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 149 d §, 150 a - d §:t, 158 §, 159 §, 164 § ja 175 § 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 1007/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta
-------------------------	--

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