

05.11.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	28-2795-20-A  LP-091-2020-05441
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Larin Kyöstintie 8 c/o Peab Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Oulunkylä, 091-028-0009-0028 Larin Kyöstin polku
<b>Pinta-ala</b>	2694 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12527
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	4880 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Anttila Jesse Henriikki arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

---

**Rakennustoimenpide** Kolmen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.  
Pihakannenalaisen pysäköintihallin (0513) rakentaminen.

Rakennuslupahakemus; tontti 91289/28, kahden seitsemänkerroksisen ja yhden nelikerroksisen asuinkerrostalon sekä näiden välisen maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.

HEL 2020-011508

Hanke

Tällä luvalla rakennetaan yksi nelikerroksinen pistetalo Larin Kyöstin polulle (2A) ja kaksi seitsemänkerroksista lamellikerrostaloa (2B ja 2C) sekä pihakannenalainen pysäköintihalli radanvarteen Oulunkylässä.

Asemakaava perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jossa kolme seitsemänkerroksisen rakennuksen rivi toimii melusuojana korttelin sisäpihalle ja siihen rakennettavalle kolmelle nelikerroksiselle pistetalolle.

Hanke kuuluu samaan kokonaisuuteen korttelin viereiselle tontille 91289/27 toteutettavan hankkeen kanssa (lupatunnus 28-2796-20-A), joka käsitellään samanaikaisesti tämän luvan kanssa. Hankkeen rakennukset sijaitsevat kahdella tontilla ja niistä muodostetaan kaksi taloyhtiötä (As Oy Helsingin Maaherra ja As Oy Helsingin Länsmanni). Pysäköintihallin, jätehuollon ja pihan yhteisestä käytöstä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

### Pohjaratkaisut

Rakennukset ovat yksiportaisia. Porrashuoneista pääsee hissin kautta esteettömästi pysäköintihalliin ja radan varrelle tulevan kevyen liikenteen väylälle. Rakennusten välillä on pysäköintihallin kautta sisäyhteys.

Muodostettavaan taloyhtiöön As Oy Helsingin Maaherraan kuuluu yhteensä 69 asuntoa. Asunnot jossa on vähintään 3h+k, muodostavat asemakaavan mukaisesti yli 50% kokonaishuoneistoalasta. Kaikki asunnot on varustettu pihalle päin avautuvilla parvekkeilla tai terasseilla neljää poikkeamisissa mainittua lukuun ottamatta. Huoneistojen keskipinta-ala on 55 htm<sup>2</sup>.

Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden kautta. Lamellitaloissa vierekkäiselle parvekkeelle ja pistetaloissa alapuolella olevalle parvekkeelle poistumislukkujen ja -tikkaiden avulla.

### Yhteistilat

Rakennusten irtaimisto-, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastot ovat pääosin sijoitettu kadun sisäänkäyntitasolle (autokansitasolle). Taloyhtiöiden yhteinen korttelipesula ja talosauna on sijoitettu rakennukseen 2B.

Kaikkien kuuden rakennusten yhteiset väestönsuojatilat 194 m<sup>2</sup> (241 henkilölle) sijoitetaan rakennuksen 6B kellariin. Yhteiskäytöstä laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

### Julkisivut

Maaherrantien puolella rakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti eri sävyisiä ja paikalla muuratusta tiilestä. Maantasokerroksen ikkunat ovat asuinkerroksia korkeampia ja sisäänkäynnit on korostettu tummemmalla käsittelyllä. Matalan liiketilaosan julkisivut on elävöitetty reliefimäiseksi kääntämällä osa tiileistä poikkipäin.

Nelikerroksiset pistetalot ovat puuverhoiltuja kaavan mukaisesti.

Lamellitalojen katoille tehdään aurinkopaneelivaraukset.

### Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksilla on yhteinen autohallin päälle rakennettu korttelipiha istutettuine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle pääsee esteettömästi Larin Kyöstin tieltä. Yhteiset jätehuoneet on sijoitettu liiketilan kylkeen pihalle.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

### Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät rakennusten autopaikat on sijoitettu pihakannen alapuolella olevaan pysäköintihalliin. Autopaikkoja on yhteensä 34 ja niistä kaksi on suunniteltu liikkumisesteisille. Kaikki autopaikat on varustettu sähköautojen kaapelivarauksella.

Asemakaavan edellyttämistä pyöräpaikoista (159 pp) 90 on sijoitettu ulkova-lineavarastoihin, 44 pihakannella olevaan talusrakennukseen ja loput 25 pp piha-alueelle.

Autohallin käytöstä ja tonttien välisen palomuriin rakentamatta jättämisestä autohallissa sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

### Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Hulevesisuunnitelma
- Selvitys pilaantuneesta maaperästä ja kunnostussuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Kosteudenhallintaselvitys
- Runkomelu- ja värinäselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuussuunnitelma (Pelastuslaitoksen leimaama)
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Selvitys seinäpuhalluksen toimivuudesta
- Kerrosalakaavio ja pinta-alataulukko
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Sijaintilausunto
- Esittelymateriaali
- Naapurin kuulemiskirjeet
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot (28-1196-20-E)

#### Kuuleminen

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

Naapuri As Oy Larin Kyöstin tie 12 kertoo toivovansa omalle tontille vähintään samaa rakennusoikeutta kuin nyt rakennettaville tonteille 28 ja 29. Heidät kehoitetaan neuvottelemaan kerrosalan lisäämisestä kaupungin asemakaavaosaston kanssa.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Kerrosala tonttien 27 ja 28 jakautuu eri suhteessa kuin tonttien lohkomisessa on kirjattu. Tontin 28 kerrosalan osuus suunnitelmissa on 4750 m<sup>2</sup> (lohkomisessa 4880 m<sup>2</sup>), tontti 27 puolestaan 3870 m<sup>2</sup> (lohkomisessa 3740 m<sup>2</sup>). Yhteenlaskettu kerrosala pysyy samana eikä kaavan mukainen sallittu ala ylitä.

Asemakaavan mukaan 1. kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipiha, mikäli niillä on saavutettavissa melutason ohjearvot. Neljällä pihatason asunnolla ei ole asuntopihaa paikoissa, jossa sellainen ei olisi käytettävyydeltään järkevää toteuttaa. Kyseessä on rakennusten välikkö, jossa piha olisi naapurien ikkunoiden alla. Koillispuolella asunnon 2C41 kohdalla asuntopiha ei korkoeroista johtuen toteuteta.

Lamellitalot poikkeavat vähäisesti rakennusalan asemakaavan tiukan rakennusalan takia. Jätehuone sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle tontin huoltoliikenteen takia.

Poikkeamiset voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

#### Rakennusoikeus

4880 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja.
- Maanalaisen tilan pääasiassa autojen säilytystä varten ma-merkinnällä osoitetulle alueelle.

### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Yhteistilat		633		633
	Autohallit		934		934
	Asuinkerrosalaa		4750		4750
	MRL 115 §		281		281
Autopaikat	Vähintään	34			
	Yhteensä	34			
	Rakennetaan	34			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	194	1	Kyllä

### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7494 m <sup>2</sup>
Tilavuus	25754 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	08.10.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

### Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava

rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- maaperän pilaantuneisuusselvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- loppukatselmus

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

Muut lupaehdot:

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa mm. selvitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristölle minimoidaan.

Helsingin ympäristöpalvelun 21.7.2020 antaman lausunnon perusteella, pilaantuneiden maiden poistamisesta tulee laatia loppuraportti. Loppuraportti tulee toimittaa hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin ja tulee esittää

rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennustöiden aloittamista.

Alueen keskeneräisistä maatoista johtuen, pihan korkomaailma tarkentuu rakennustyön aikana. Tämä vaatii erityisen huolellista suunnittelua erityisesti rakennuspaikan itäreunan jalankulku- ja pyöräraittiin sekä autohallin luiskan kohdalla. Piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla.

Tiilensävyistä, saumaväreistä ja julkisivun ilmanvaihtokojeiden värivalinnoista tulee työmaalla tehdä riittävän iso tarkastelumalli ja rakennussuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan lupakäsittelijä paikalle väri- ja mallikatselmukseen ennen lopullista valintaa ja tilausta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun ja tärinän aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa.

Parvekkeiden poistumislukkujen huolto ja toimivuus tulee varmistaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeissa. Parvekelukkujen sijainti parvekkeella tulee osoittaa varatielukku -opastein.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, yhteistilojen ja -pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

---

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

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §.

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pontus Högström  
arkkitehti  
puh. (09) 310 26488