

27.05.2021

1

---

<b>Tunnus</b>	22-1306-21-A LP-091-2020-00950
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi
<b>Rakennuspaikka</b>	Vallila, 091-022-0585-0023 Karstulantie 6
<b>Pinta-ala</b>	1575 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12508
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	3675 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon rakentaminen (0121) ja kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen  Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon Asunto Oy Helsingin Vallila Siluetti rakentamiselle.  HEL 2021-005838  Tontille rakennetaan yksiportainen 11-kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on yksi kellarikerros ja ullakkokerros, jossa sijaitsee asemakaavassa sallittuja yhteistiloja. Tontille on myönnetty 25.5.2021 maankaivuulausunto 22-1346-21-MLA.  Hanketta on käsitelty alueryhmässä ja hankkeelle liitettyssä lausunnossaan (4.11.2020) alueryhmä puoltaa suunnitelmia. Kohde on Hitas-kohde. Puoltava Hitas-lausunto on lisätty hankkeelle.  Pohjaratkaisu  Asuntoja rakennetaan 41 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 70,0 m <sup>2</sup> . Perheasuntoja on 40 kpl ja niiden keskipinta-ala on 71,0 m <sup>2</sup> ja osuus asuinpinta-alasta 99%. Lisäksi rakennetaan kaavassa kerrosalan lisäksi sallittuja yhteistiloja: ullakkokerrokseen kerhotila, kaksi saunaosastoa ja kellarikerrokseen ulkovaolinevarasto ja irtaimistovarastot. Talopesula, kuivaushuone,
---------------------------	--

lastenvaunu- ja ulkuvälinevarastot sekä jätuhuone sijaitsevat 1. kerroksessa.

#### Julkisivut

Kerrostalon pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu keltatiili. Kattokerroksen julkisivumateriaalina on taustavalaistu maalattu teräsprofii. Vesikatto on saumapeltikatto.

#### Tontin käyttö

Pihajärjestelyt on suunniteltu yhteiskäyttöön Karstulantie 6 A:n kanssa. Pihalla on yhteinen lasten leikkipaikka. Pihan osalta kaadetaan ja istutetaan puita. Hankkeelle on liitetty naapurin suostumus tontilla sijaitsevien asfalttireittien liittymisestä Karstulantie 8 (tontti 91-22-585-15) reittiin.

Asemakaavan mukaisista 123 polkupyöräpaikasta 93 PP on sijoitettu kellariin ja 1. kerrokseen. Lisäksi 30 PP ja 4 PP vieraspaikkoja sijoitetaan pihalle rakennuksen välittömään läheisyyteen. Ulkoiluvälinevarastoihin on sijoitettu yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti 75 kpl Karstulantie 6 A:n käyttöön osoitettua polkupyöräpaikkaa

Asemakaavan edellyttämät autopaikat (28 AP) sijoitetaan läheisen Vallilanpuiston alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (rakennuslupa 22-0318-21-A myönnetty 4.3.2021). Tontille on osoitettava pysäköintilaitoksessa 26 autopaikka, joista yhden on oltava esteetön. Asemakaavan velvoittamista (28 AP) autopaikoista kaksi voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 pysäköintilaitoksessa sijaitseviin yhteiskäyttöautopaikkoihin.

#### Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Esteetön autopaikka sijaitsee läheisen Vallilanpuiston alle rakennettavassa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa, jonne on asuinrakennuksesta esteetön reitti sekä maan alle hissiyhteys.

Kellariin rakennettavaan S1-luokan väestönsuojaan rakennetaan suojapaikat 145 henkilölle, joista 24 on suojapaikkaa Asunto Oy Helsingin Vallila Siluutille ja 121 suojapaikkaa Asunto Oy Vallilan Monumentille (Karstulantie 6 A (91-22-585-22) solmittavien yhteisjärjestelyiden mukaan. Asunto Oy Helsingin Vallila Siluetin 74 suojapaikkaa sijoittuu yhteisväestönsuojaan rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Tämä perustuu Kaupunginhallituksen

pöytäkirjaan (v.1965), jossa on määritelty tontilla sijainneen kiinteistön yhteisväestönsuojakorvaukset ja niiden perusteena ollut kerrosala. Yhteisväestönsuojaan tehdyn tiiveyskokeen pöytäkirja on liitetty hankkeelle.

Hankkeelle on liitetty parikuljetusselvitys. RT-korttien mukainen parimitoituksen tilantarve on 550x2600 mm. Hankkeessa on käytetty porrashuoneissa parimitoitusta 550x2000 mm perustuen siihen, että kohteessa on palomieshissi, jonka korin mitat ovat 1100x2000 mm. Hississä parit kuljetetaan pyörien avulla, jolloin pyörillä kuljetettaessa 550x2000 mm on riittävä tila.

Allekirjoitettu kiinteistöjen Karstulantie 6 A (91-22-585-22) ja Karstulantie 6 B (91-22-585-23) yhteisjärjestelysopimus liitetään tonttien maanvuokrasopimuksiin. Solmittavat rasitteet tulevat käsittämään mm. pihajärjestelyitä, ulkoiluvälinevarastoja, VVS-tiloja sekä esteetöntä kulkua näihin.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Palotekninen suunnitelma
- Pintavaaitus
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on B.
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

#### Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 91-22-585-9 Karstulantie 2 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset. Rakennusaikaiseen ympäristön siisteyteen, turvallisuuteen tulee panostaa sekä esteetön kulku Karstulantie 2 tontille tulee varmistaa koko rakennustyön ajan. Lisäksi räjäytystöiden etukäteiskatselmointiin sekä turvalliseen ja säädöstenmukaiseen suorittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tonttien välisen viheralueen kunnostus on varmistettava. Kulkua rakennuskohteelle ei saa järjestää Karstulantie 2 tontin kautta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennus ylittää luoteiseen rakennusaluerajan 35 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys johtuu rakennuksen tiilimitoituksesta, Ylitys on vähäinen ja mahdollistaa rakennuksen julkisivujen mitoituksen tiilimitoilla ja että ylitys mahdollista koko rakennusoikeuden sijoittamisen tontille.

Asemakaavaan merkitty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +58,20. Toteutuvan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +58,85. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että korkeudesta poiketaan, jotta tekniset laitteet saadaan sijoitettua niin, etteivät ne nouse muuta vesikattopintaa ylemmäs. Asia on käsitelty alueryhmässä.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus Rakennusoikeus tontilla yhteensä 3675 k-m<sup>2</sup>, josta käytetään 3674 k-m<sup>2</sup>. Lisäkerrosalana saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa riittävästi yhteistiloja ja varastotiloja asukkaiden käyttöön.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		280		280
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		3674		3674
lisäkerrosalaa		279		279

Autopaikat Vähintään 28

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 123 2 Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4867 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 14900 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 03.05.2021  
Lausunnon tulos lausunto

27.05.2021

5

---

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	07.05.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

---

## 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

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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin

raportti suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheessa tehdyistä kosteudenhallintatoimenpiteistä kosteudenhallinnassa sovellettavassa Kuivaketju 10:ssä esitettyihin vaatimuksiin ja tavoitetasoihin nähden.

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä ja noudatettava ympäristöpalvelun ohjeistusta pölynhallinnasta. Naapurin Karstulantie 2 (91-22-585-9) tekemät huomautukset naapureiden kuulemisen yhteydessä on huomioitava työmaajärjestelyissä.

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.

Hanke on rakennesuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa ja edellyttää kantavien rakenteiden asetuksen (477/2014) mukaisesti, että rakennesuunnitelmien laadunvarmistuksen tekee hankkeen ulkopuolinen henkilö, jolla on suunnittelun vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Henkilön kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ja tarkastuksen laajuus on oltava asetuksen 7§:n mukainen. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä hyvissä ajoin ennen aloituskokousta. Tarkastusraportti toimitetaan rakennusvalvontaan viimeistään erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hanke on pohjarakennesuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa ja edellyttää pohjarakenteista annetun asetuksen (465/2014) mukaisesti, että rakennesuunnitelmien laadunvarmistuksen tekee hankkeen ulkopuolinen henkilö, jolla on suunnittelun vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Henkilön kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ja tarkastuksen laajuus on oltava asetuksen 9§:n mukainen. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä hyvissä ajoin ennen aloituskokousta. Tarkastusraportti toimitetaan rakennusvalvontaan viimeistään erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeessa edellytetään sekä pohjarakenteiden että kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman läpikäyntiin, kelpoisuuteen ja riittävyden arviointiin ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus. (Mrl 150 c §). Toteutuksen laatusuunnitelman sisällön on oltava laajuudessaan sellainen, mitä asetus siltä edellyttää:

kantavat rakenteet 447/2024 9§ ja pohjarakenteet 465/ 2014 11§.  
Ulkopuolisen asiantuntijan kelpoisuus on hyväksyttävä  
rakennusvalvonnassa.

Hankkeessa edellytetään suunnitelmien asiantuntijatarkastusta seuraaville suunnitelmille: rakennusfysiikkaan liittyvät erityissuunnitelmat mm. julkisivun ja vesikaton detaljit. Rakennusfysiikan asiantuntija hyväksytetään rakennusvalvonnassa.

Ikkunoissa, joissa lasituksen alareunan korkeus lattiasta on alle 0,7 m ja tasojen välinen korkeusero on yli 1,0 ja joiden rikkoontuminen aiheuttaa henkilön putoamisvaaran, käytetään laminoitua turvalasia (Mrl 117 d §).

Ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallihyväksyntä, jossa paikalla on pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallihyväksynnässä määritellään lopullinen hyväksyttävä julkisivun toteutustapa. Mallihyväksynnästä toimitetaan valokuvin varustettu mallihyväksyntämuistio Rakennusvalvonnalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa asemakaavan edellyttämistä 28 autopaikasta tonttivuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti 26 kpl tulee olla osoitettuina Vallilanpuiston alapuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja kahden autopaikan osalta näitä korvaava yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuus tulee olla osoitettuna oikeutena. Tai on osoitettava vastaava väliaikainen ratkaisu.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Rakennustyöt eivät saa haitallisesti alentaa alueen pohja- ja orsivesien tasoja sekä on noudatettava niitä koskien Helsingin kaupungin maa- ja kallioperäyksikön ohjeita ja vaatimuksia.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Kokoontumistiloissa (taloyhtiön saunaosasto, 60 henkilöä / ullakkokerros) samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

27.05.2021

8

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan huomautuksen tehneelle naapurille Karstulantie 2 (91-22-585-9).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 a §, 133 § 135 § ja 150 c § sekä Mra 54 §

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hanna-Leena Rissanen  
arkkitehti  
puh. 310 26468