

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	16-0327-22-A  LP-091-2021-11031
<b>Hakija</b>	Lehto Asunnot Oy / perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kiinteistö Oy Helsingin Tenholantie 12
<b>Rakennuspaikka</b>	Ruskeasuo, 091-016-0729-0021 Tenholantie 12
<b>Pinta-ala</b>	5091 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12482
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	10760 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	1431 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehtinen Rauno Antero arkkitehti Sigge Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen (039 muut asuinkerrostalot), maanalainen pysäköintihalli, maalämpökaivot

HEL 2022-000955

Sijainti, tontti

Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa ja idässä keskuspuisto, etelässä 1940-luvulla valmistunut terveydenhuolto- ja hoivapalveluja sisältävä entinen Invalidiliiton sairaala, ja lännessä vanhimmilta osiltaan 1950-luvulla valmistunut Valteri-koulu Ruskis.

Tontilla sijaitsee 1940-luvulla rakennettu sr-2-merkinnällä suojeltu entinen asuntola, jonka suunnittelu asuinrakennukseksi muuttamisesta on käynnissä, sekä 1970-luvulla valmistunut proteesipaja, joka puretaan asuinrakentamisen tieltä aiemmin myönnetyn purkamisluvan (16-1863-21-P) mukaisesti.

Rakennukset

Tontille rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joista kaksi on kahdenkerroksisia ja yksi kuusikerroksinen. Rakennuksissa on kaikkiaan 153 asuntoa, kooltaan 1-4 huonetta ja keittotila. Asuntojen keskipinta-ala on 51 m<sup>2</sup>, ja perheasuntojen osuus on

65,7%. Maantasokerroksen asuntoihin liittyy lasitettu terassi. Suurimpien asuntojen parvekkeet ovat sisäänvedetyt ja lasitetut, pienissä asunnoissa on ranskalaiset parvekkeet. Osassa asunnoista pelastautuminen tapahtuu parvekeluukun kautta, tontin keskeisiltä osin pelastuslaitoksen toimin.

Sisään vedetyissä kattokerroksissa on sauna- ja yhteistiloja terasseineen. Pohjoisimman rakennuksen maantasokerroksessa on talojen yhteinen talopesula sekä kerhotila. Läntisimmän rakennuksen maantasokerroksessa on pieni liiketila. Kaksi väestönsuojaa sijaitsevat talojen alla kahdessa kellarikerroksessa, kummankin rauhanaikainen käyttö on irtaimistovarasto.

Rakennukset ovat betonirunkoisia ja vaalealla tiilellä verhottuja, vesikatot kattokerrosten osalta viherpintaisia, muilta osin bitumikermiä.

#### Pysäköinti, pyöräpaikat

Autopaikoitus on järjestetty kaksikerroksiseen maanalaiseen pysäköintihalliin. Autopaikkoja on kaikkiaan 81, joista kymmenen on varattu tontilla sijaitsevaa asuintaloksi muutettavaa rakennusta varten. Kaikki autopaikat varustetaan sähkölatauspistokkein. Autohalleissa on myös kahdeksan moottoripyöräpaikkaa sekä 412 polkupyöräpaikkaa.

#### Piha

Piha on keskeisiltä osiltaan kannen päällä, reunoiltaan maanvarainen. Tontin vihertehokkuus täyttää Helsingin tavoitetason.

Hulevesiä viivytetään tontilla. Pihakannen hulevedet johdetaan kaupungin sadevesiviemäriverkostoon.

#### Energia

Tontille porataan neljätoista maalämpökaivoa. Pohjoisimman rakennuksen vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleita. Maankäyttö- ja rakennuslain vaatima uusiutuvan energian osuus ostettavasta lämmöstä ja sähköstä toteutuu.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin poikki kulkee asemakaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue. Tästä hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt rasitesopimuksen Helsingin kaupungin kanssa.

Samalla tontilla olevan, sr-2 -merkityn nykyisen asuntolarakennuksen väestönsuojatilat, 10 autopaikkaa sekä irtaimistovarastot ovat Tenholantie 12:ssa. Näistä laaditaan hallinnanjakosopimus.

#### Annetut lausunnot

Suunnitelmaa on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 13.9. ja 25.10.2021. Suunnitelmaa on muutettu työryhmän lausunnon pohjalta suurentamalla ja lisäämällä Ikkuna-aukotusta, muokkaamalla parvekeratkaisua, tuomalla tiilimuuraukseen reliefimäisyyttä ja muuttamalla kattokerroksen värisävyä.

Paarikuljetuksen tilantarvetta on käsitelty 25.11.2021 teknillisen työryhmän kokouksessa. Suunnitelmaa on muutettu työryhmän lausunnon mukaisesti kerrostaso-ovia leventämällä.

Pelastuslaitos on puoltanut suunnitelmaa.

Hakemuksen mukana on toimitettu:

#### Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio: rakennus kuuluu riskitasoluokkaan 2 (R 1-3), rakenteellisen turvallisuuden laadunvarmistustoimenpiteet suoritetaan hankeorganisaation omana tehtävänä

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio: rakennus kuuluu riskitasoluokkaan 2 (R 1-3), rakennusfysikaalisen toimivuuden laadunvarmistustoimenpiteet hankeorganisaation omana tehtävänä

Selvitys paarikuljetuksen tilantarpeesta

Esteettömyyselvitys

Energiaselvitys ja energiatodistukset, rakennusten energiatehokkuusluokka A (2018), E-luku: talo A 75, talo B 72, talo C 70 kWh/m<sup>2</sup>

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Muut hankkeeseen liittyvät asiakirjat:

Hakemus

Valtakirja

Hankeselostus

Kerrosalalaskelma

Hallinnanjakosopimus

Rasitesopimus

Naapurien kuuleminen

Teknillisen työryhmän lausunto

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto  
Pelastuslaitoksen lausunnot

Kuuleminen

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

Brunakärr Koloniträdgårdsförening r.f pyytää viemäröinnin jatkosuunnittelussa ottamaan huomioon Ruskeasuon siirtolapuutarhan sijainnin maastossa niin, että hulevesiongelmat pysyvät aisoissa eivätkä pahene rakentamisen takia. Yhdistys toivoo HSY:n/ kaupungin olevan yhteydessä yhdistyksen hallitukseen.

Selvitys hulevesien hallinnasta on edellytetty ja toimitettu rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Hulevedet imeytetään osaksi tontilla ja osaksi ne johdetaan kaupungin sadevesiviemäriverkkoon. Hulevesisuunnitelman laatiminen on kirjattu lupaehdoksi.

Poikkeamiset perusteluineen

hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä:  
"pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu tiili ja vaalea rappaus."  
Hanke toteutetaan luonnon valkoisella tiilellä vaalealla laastisaumalla ilman rappausta.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna

Asemakaavan mukaan toisen kahdeksankerroksisen talon rakennusoikeus on 3500 m<sup>2</sup>. Toteutunut rakennusoikeudellinen kerrosala on talossa 3501,5 m<sup>2</sup>, mikä ylittää kaavan salliman pinta-alan 1,5 m<sup>2</sup>:llä. Hakijan mukaan kahden muun rakennuksen osalla kerrosala alittuu kaavan sallimasta, toisessa rakennuksessa 6 m<sup>2</sup>:llä ja toisessa 1,5 m<sup>2</sup>:llä. Liikehuoneiston pinta-ala huomioon ottaen asemakaavan sallima kerrosala alittuu hankkeessa 6,8 m<sup>2</sup>:llä.

Asemakaavan mukaan liike-, työ- tai monikäyttötilaa tulee olla kooltaan vähintään 40 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan kerrosala on 39,2 k-m<sup>2</sup>. Hakija perustelee alitusta sillä, että kellarin sammutusreitit porraselementit ja sammutusreittiä ympäröivät kantavat seinärakenteet vievät liiketilasta kerrosalaa.

Poikkeamiset ovat vähäisiä, riittävästi perusteltuja ja siten hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus Asuntokerrosalaa tontilla yhteensä 14540 k-m2, liike-, työ- tai monikäyttötilaa 40 k-m2.

Asemakaavaakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita ja kuivaushuoneita, jätehuoneita, teknisiä tiloja ja väestönsuojia (lisäkerrosala).

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	1431	9544		10975
liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa		39		39
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1556		1556
lisäkerrosalaa		1445		1445

Autopaikat	Rakennetut	81
	Yhteensä	81

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	118	2	Ei
	S1	118	2	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	12893 m <sup>2</sup>
Tilavuus	40440 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	28.01.2022
Lausunnon tulos	ei puollettu

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	20.01.2022
Lausunnon tulos	lausunto

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

- Vastaava työnjohtaja

- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- perustusten kuivatussuun.
- 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 rakennusvalvontavirastoon.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Aloituskokouksessa tulee esittää selvitys korttelin maaperän puhtaudesta. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttö-yksiköstä.

Detalji-suunnitelmana tulee pihan jätekatoksen suunnitelmat esitellä rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen jätekatoksen rakentamiseen ryhtymistä.

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakennetekniselle yksikölle.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tarvittavien yhteisjärjestelyjen ja rasitteiden oltava muodostettuina.

Rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus.

Rakennuksista 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 rakennusten käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteutumamalli ifc-tiedostona.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille (Brunakärr Koloniträdgårdsförening r.f).

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

Käsittelijä                      Leena Makkonen  
   arkkitehti  
   puh. 310 37262

---

Päätöksen antaminen      Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen , jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus