
Tunnus	16-2520-24-A LP-091-2024-00814
Hakija	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Rakennuspaikka	Ruskeasuo, 091-016-0749-0003 Mannerheimintie 172
Pinta-ala	4048 m ²
Kaava	Asemakaava 12591
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	9900 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Heikkinen Sami Tapio arkkitehti INARO

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon (rakennusluokka 0121) rakentaminen

Pikku Huopalahteen Mannerheimintien varteen rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 228 opiskelija-asuntoa. Katutasossa on runsaasti erilaisia yhteistiloja ja yksi liiketila. Kadun puoleisessa pitkässä rakennuksessa on 8 kerrosta ja iv-taso. Pihan puoleisessa pistetalossa on 7 kerrosta ja kellari.

HEL-2024-014010

Helsingin kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt hanketta koskevan poikkeamispäätöksen 30.10.2024, LP-091-2024-04255. Poikkeamispäätös koskee rakennuksen osan suurimman sallitun kerrosluvun ylittämistä ja muita vähäisiä poikkeamia asemakaavasta.

Helsingin kaupunkiympäristötoimialan maankäyttöjohtaja on tehnyt hanketta koskevan poikkeamispäätöksen 21.11.2024, HEL 2024-012210 T 10 04 01. Poikkeamispäätöksen mukaan sallitaan jatkossa huoltoajo Punamäenrinteen itäosalla ja Punamäenlehdon puiston pienellä kaakkoiskulman osalla asemakaavasta poiketen.

Asunnot ja porrashuoneet

Kohteeseen tulee kahteen eri rakennukseen 166 + 62 opiskelija-asuntoa. Yksiöiden (166 kpl) pinta-ala on 24-29 m². Kaksiot (35 kpl) ovat 39-47,5 m² ja kolmiot (6 kpl) 66 m². Ylimmässä kerroksessa on 21 asuntoa, joilla on parvi (7,5 m² - 22 m²). Asuntojen keskipinta-ala on 29,4 m², parvet mukaan luettuna 30,5 m². Kaikilla asunnoilla on ranskalainen parveke ja isommilla läpitason asunnoilla pihan puolella parveke. Kaikki yksiöt avautuvat joko pihan tai Punamäenrinteen suuntaan. Kaksiot ja kolmiot ovat joko läpitalon asuntoja tai sijoittuvat rakennuksien kulmiin avautuen vähintään kahteen eri suuntaan.

Pitkässä rakennuksessa on sivukäytävä ja kolme porrashuonetta,

pistetalossa yksi porrashuone. Jokaisessa porrashuoneessa on kaksi toisistaan erilleen osastoitua poistumisporrasta, ja pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti.

Yhteistilat ja ravintola

Kohteeseen toteutetaan erilaisia yhteistiloja, jotka on keskitetty pitkän rakennuksen katu- ja pihatasoon. Rakennuksen pohjoispäähän Mannerheimintien varteen sijoittuu ravintola.

Rakennetaan kaksi S1- luokan väestönsuojaa, joista toinen sijaitsee pistetalon 1. kerroksessa ja toinen pitkän rakennuksen matalassa osassa. Väestönsuojat on mitoitettu yhteensä 264 hengelle. Rauhanaikana tilat toimivat irtaimistovarastoina.

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on kaavan mukaisesti paikalla muurattu tiili. Tiilen sävy on lämmin vaalea. Sokkelit ja pistetalon ensimmäisen kerroksen julkisivu on tiilen sävyyn lasuurimaalattua betonia. Kaarinankadun puoleinen matala aputilasiipi liittyy julkisivumateriaaliltaan päärakennukseen, mutta sen sävy on tumma.

Rakennusten vesikatot ovat tasakattoja, joille asennetaan aurinkopaneelit. Matalilla rakennuksen osilla on viherkatto.

Piha-alueet ja ulkotilat

Tärkeänä teemana tontilla on olemassa olevan kallion säästäminen, mikä näkyy rakennusten sijoittelussa. Kalliomaasto yhdessä rakennuksen kanssa muodostaa pihan omaleimaisen ilmeen.

Pihan hulevesiä ohjataan kasvillisuudelle ja suositaan soveltuvin osin läpäiseviä pintamateriaaleja. Kallion säilyttämisen ja korkeusasemien vuoksi hulevesien imeyttämistä maaperään ei voida hyödyntää laaja-alaisesti. Hulevedet viivytetään maanalaisessa rakenteessa ennen kaupungin hulevesiverkostoon johtamista.

Pihan huoltoliikenne järjestetään Punamäenrinteen kautta. Jätehuone sijoittuu Kaarinankadun varteen rakennuksen matalaan osaan.

Pysäköintiratkaisu

Kaavan mukaan opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennettavat polkupyöräpaikat (288 kpl) sijoittuvat lämpimiin ulkoiluvälinevarastoihin.

Riittävät tekniset selvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet on toimitettu. Riskitasoluokat ovat: rakenne R1, rakennusfysiikka R1 ja paloturvallisuus R1. Alustava hulevesi- ja pihasuunnitelma on toimitettu. Rakennuskohtaiset energiaselvitykset ja -todistukset on toimitettu (energiatehokkuusluokka A). Kosteudenhallintaselvitys on toimitettu.

Pikku Huopalahden alueryhmä on käsitellyt hankkeen suunnitelmia kokouksissaan 3.4. ja 28.5.2024. Kaupunkikuvatyöryhmälle hanke esiteltiin 22.5.2024. Alueryhmän ja kaupunkikuvatyöryhmän huomautukset on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.

Pelastuslaitos huomauttaa lausunnossaan poistumismatkoista, pelastustiestä ja nostopaikoista. Huomautukset on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat (8 kpl):

Valtakirja

Todistus hallintaoikeudesta

Naapurien kuuleminen

Alueryhmän lausunto

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Rakennusoikeuslaskelmat ja -kaavio (3 kpl)

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki poikkeamiset on käsitelty 30.10.2024 ja 21.11.2024 myönnettyissä poikkeamispäätöksissä eikä uusia poikkeamisia ole.

Rakennusoikeus

9500+400. Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Lisäkerrosala 1: Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Varasto-, huolto- ja aputilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Talosaunat ja niihin liittyvät ulkotilat tulee rakentaa maantasokerrokseen pihan puolelle tai ylämpään kerrokseen.

Lisäkerrosala 2: Jäte- ja kierrätystilat tulee sijoittaa asuinrakennuksen pohjakerrokseen tai kellariin. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3: Sisääntulokerroksessa porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrastalon asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että aula lisää porrashuoneen

viihtyisyyttä ja valoisuutta ja avautuu kadulle tai torille.

Lisäkerrosala 4: Asuntojen toisena uloskäytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Määräys ei koske yli kahdeksan kerrosta korkeita rakennuksia.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		9436		9436
lisäkerrosalaa 1		758		758
lisäkerrosalaa 2		57		57
lisäkerrosalaa 3		0		0
lisäkerrosalaa 4		318		318
liiketilaa		475		475
MRL 115 §		1732		1732

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	115.5	1	Ei
	S1	95.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	13205 m ²
Tilavuus	44489 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	30.09.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	11.09.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontapäällikön ja maankäyttöjohtajan poikkeamispäätökset ovat lainvoimaiset.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttää se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustyön aikaiset haitat lähiympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Paalutus- ja mahdollisissa louhintatöissä on haittojen minimoimiseksi noudatettava kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

Maarakennustyössä on huolehdittava rakennuspaikan maamassojen ja maaperässä olevien mahdollisten rakennusjäteainesten asianmukaisesta käsittelystä.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle ulottuvalle rakentamiselle tulee selvittää kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden katutyö- ja sijaintipalvelut -tiimistä.

Lasirakenteisten parvekekaiteiden osalta on noudatettava erityismenettelyä. Parvekkeiden ja ranskalaisten parvekkeiden lasikaide- ja seinäratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastuksen (MRL 150 c §) hyväksyntälausunnolla ennen kyseisten rakennusosien valmistukseen ja asentamiseen ryhtymistä. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttää rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä.

Tarkennettu pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihan rakennustöihin ryhtymistä. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta, kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117 j §). Viimeistään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä on esitettävä kuuluvuudesta selvitys.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että hyvissä ajoin ennen julkisivutöiden aloittamista on erityyppisistä muurauksista - tiilimalleista, tiilisävyistä ja saumojen sävyistä - sekä betonin pinnoitekäsittelystä pidettävä mallitarkastus, johon on kutsuttava pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan lisäksi rakennusvalvonnan edustaja. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Pääpiirustuksissa on esitettyä julkisivujen valaisuratkaisuja. Kaikille mahdollisille mainoslaitteille ja julkisivuvalaistuksille tulee hakea erillinen lupa (mainoslaitteiden ja julkisivuvalaistuksen yleissuunnitelma).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun 1.0 johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Kaikkien melun- ja värinän torjuntaan sekä ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja ulkotiloissa tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin, sekä niistä asiantuntijalausunnot, ennen kuin rakennus tai sen osat otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa hakijan tulee selvittää Pelastuslaitoksen kanssa mahdollisesti tarvittavan erityisen palotarkastuksen tarve.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 121 §, 125 §,

133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ville Purma Arkkitehti