
Tunnus	28-2387-22-A LP-091-2020-11427
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0134-0001 Käskynhaltijantie 38
Pinta-ala	2896 m ²
Kaava	Asemakaava 12445
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	7000 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa Antero arkkitehti INARO

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

HEL 2022-011396

Rakennetaan viisi/kuusikerroksinen, kolmiportainen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121).

Rakennus koostuu 6-kerroksisesta kadunsuuntaisesta osasta ja kussakin porrashuoneessa on 5-kerroksinen pihasiipi. C-portaassa on lisäksi kellari. IVkonehuoneet sijaitsevat ullakolla.

Pohjaratkaisu

Rakennukseen rakennetaan kaupungin vuokra-asuntoja ja niihin liittyviä yhteis- ja aputiloja. Lisäksi rakennetaan katutasoon asemakaavan mukaisesti liiketilaa.

Asuntoja rakennetaan 96 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 54,7 m². Yksiöitä ja 6-kerroksisen osan kaksioita lukuun ottamatta kaikki asunnot avautuvat kahteen suuntaan. 13 yksiötä avautuu pelkästään koilliseen ja 10 kaksiota avautuu pelkästään luoteeseen.

Irtaimistovarastot sijaitsevat C-portaan maantasossa ja kellarissa. Ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sijaitsevat kunkin porrashuoneen yhteydessä maantasossa.

Rakennuksessa on kerhotilasta, pesulasta ja kuivausta koostuva kokonaisuus maantasossa B-portaan aulan yhteydessä. A- ja C-portaissa maantasossa erilliset kuivaushuoneet sekä ylimmässä kerroksessa saunaosastot. Molempien saunaosastojen yhteydessä on kerhotilaa, A-portaan kerhotilan käyttö mahdollista erillään saunaosaston käytöstä.

C-portaan kellarissa on irtaimistovarastona käytettävä väestönsuoja ja muuta irtaimistovarastotilaa sekä siivouskomero.

Jätehuoneet sijaitsevat A-portaan pihasiivessä.

Julkisivut

Pääjulkisivumateriaaliltaan rakennus on poltettua savitiiltä puhtaaksimuurattuna ja osin tiililaattana. Parveketaustat betonipintaisia. Sisäpihan ulokeparvekkeet, katu/aukiosisäänkäyntien

parvekkeet ja pihasiipien ylimmän kerroksen parvekkeet metallipintaisia.
Rakennuksen kattomuoto on tasakatto. Kadun suuntaisen rakennuksen 6-kerroksisen osan räystääslinja on vaihteleva. Katemateriaali on bitumihuopa 6-kerroksisella osalla ja viherkatto pihasiivissä.

Tontin käyttö

Tontin asuntojen käyttöön toteutetaan yhteensä 35 autopaikkaa ja liiketiloja varten 3 autopaikkaa, joista vähintään 1 on mitoitettu liikuntaesteisten käyttöön. Tontin autopaikat sijoitetaan nimeämättöminä tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmissa yhteensä 216 paikka, joista sisällä maantasossa 182 paikkaa, ulkona katoksessa 22 paikkaa ja ulkona ilman katosta 12 paikkaa.

Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai pieni pihaterassi.

Korttelin piha-alue jakautuu kahteen osaan, joista toiselle sijoittuu leikkitoimintoja ja toiselle oleskeluun varattu alue. Pihan osa-alueita yhdistää esteetön reitti.

Pihan huolto- ja pelastusreitti kulkee Teininaukiolta pitkin puiston puoleista tontin reunaa. Pihan läpi ei ohjata muuta liikennettä. Pihalta on kävely-yhteys myös Kivalterinkujalle. Liiketilojen huoltoliikenne sijoittuu katujen ja aukoiden puolelle.

Liittyminen puistoon on yhteensovitettu puistosuunnitelmien kanssa. Länsipuolella puiston taso on lähellä pihan pinnantasoa. Itäpuolella puisto rajataan tukimuurilla tai kallioleikkauksella puiston noustessa noin 1m pihan pinnantasoa ylemmäs. Tontin rajalle istutetaan puuvartista kasvillisuutta.

Hulevesijärjestelyt

Piha-alueen hulevedet johdetaan pinnankallistuksilla hulevesipainanteeseen, josta on ylivuoto sekä salaojitus tonttiliittymän kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Piha-alueella käytetään mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita. Myös viherkatoilla on hulevesiä viivyttävä vaikutus. Kattovedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön.

Rakennusvalvonnan toimikuntakäsittelyt:

16.2.2021 Alueryhmä I

24.5.2021 Kaupunkikuvatyöryhmä

21.12.2021 Alueryhmä II

Toimitetut selvitykset:

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Palotekninen suunnitelma ja kaaviot (esitely pelastuslaitokselle
25.3.2021)
Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Liikennemeluselvitys
Tärinä ja runkomeluselvitys
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen, sekä käyttöönoton perusteet
Energiaselvitykset liitteineen B (2018), ilmavuotoluku 1,0
Vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto
Väestönsuojasuunnitelma
Pihasuunnitelma
Alustava hulevesisuunnitelma
Kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Naapurien kuuleminen
Alustava rasite- ja yhteisjärjestelysopimus
Alueryhmän muistio
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Sijaintilausunto

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

1. IV-KONEHUONEET

Poikkeama: IV-konehuoneet ovat yli 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason yläpuolella Teininpuiston puolella.

Perustelu: Asemakaavassa on rakennusalaan nähden paljon rakennusoikeudellista kerrosalaa. Rakennusala on käytetty maksimaalisesti huomioiden sakaroiden väliin jäävien asuntojen näkymät ja valoisuus. Lisäksi tontilla olevaa pihaa ei voi pienentää: seuraa ongelmia viherkertoimen ja hulevesien kannalta. Myös rakennuksen huolto- ja pelastusreitit on huomioitava suunnittelussa. Tästä seuraa, ettei rakennuksen jalanjälkeä voi kasvattaa tontilla.

Kun lisäksi liiketilat sekä yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettava katutasoon, niin asumiselle ei jää enempää tilaa maantasokerrokseen. Suunnitelmassa esitetyt maantasoasunnot on sijoitettu optimaalisesti pihan keskellä olevaan sakaraan, jolloin asunnoille mahdollistetaan yksityisyys, omia terassipihoja/parvekkeita ja näkymät puistoon.

Sijoittamalla IV-konehuoneet katolle on myös priorisoitu asuntojen määrä kuudennessa kerroksessa, johon on sijoitettavissa hyvin toimivia, valoisia asuntoja, joilla on hyvät näkymät puistoon. Verrattuna kadulle tai aukioille avautuviin katutaso asuntoihin pidämme ratkaisua perusteltuna. Asuntoarkkitehtuuri ja sen toimivuus kaavan lähtökohdista on johtanut ratkaisuun, jossa IV-

konehuoneita on esitetty ylimmän sallitun kerroksen päälle.

IV-konehuoneet ovat integroitu rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne on otettu kaavan hengen mukaisesti osaksi terassoituvaa tiilistä rakennusmassaa. Lisäksi ratkaisulla on mahdollistettu käyttöturvallisuusasetuksen mukainen porrasyhteys. Puiston puolella IV-konehuoneet jäävät pihan sakaroiden massojen taakse katsottaessa rakennusta alhaalta.

2. PARVEKKEIDEN KANNATUS MAASTA

Poikkeama: Rakennusmassan sisään integroidut parvekkeet on tuettu maasta (poislukien sisäpihojen yksiöiden ulokeparvekkeet).

Perustelu: Asemakaavan mukaisesti rakennusmassa on rakennettava kiinni tontinrajaan Käskynhaltijantiellä ja Kivalterinaukiolla. Kaikille asunnoille on haluttu parvekkeet, mikä parantaa asumisen laatua. Tällöin joudutaan tilanteeseen, että parvekkeet tukeutuvat maasta. Pidämme perusteltuna ratkaisuna integroida parvekkeet osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja julkisivua. Käytäntö on yleinen Helsingin kaupunkialueille suunnitelluissa rakennuksissa ja myös naapurikortteleissa.

Rakennuksien päätyihin sijoitettuna parvekevyöhyke muodostaa selkeän arkkitehtonisen idean, joka parantaa asunosuunnittelua. Parvekkeiden alle muodostuu aukioille kaupunkimainen arkadi, joka mahdollistaa liiketiloille sääsuojaisen ulkoalueen. Lisäksi Käskynhaltijantien keskelle sijoitettu erilaisella tiilillä ja aukotuksella muodotettu parvekevyöhyke jakaa pitkää julkisivumassaa ja merkitsee sisäänvedetyn porrashuoneen sijainnin. Teininpuiston puoleisten sakaroiden väliin jäävät parvekkeet toimivat vastaavasti merkitsemässä sisäänkäyntien paikkaa ja lisäksi erottamassa eri rakennusmassoja toisistaan.

Vaihtoehtona olisi tehdä kadun puolelle ulokeparvekkeet, jotka eivät tukeudu maasta. Tällöin kuitenkin poikkeama syntyisi joko rakennusrajaan kiinni rakentamisesta tai ulokeparvekkeiden sijoittamisesta rakennusalueen ulkopuolelle, pahimmassa tapauksessa katualueelle tai aukioille.

3. MAANTASON PARVEKKEET

Poikkeama: Kahdessa maantasoasunnossa on terassipihojen sijasta parvekkeet sisäpihalla.

Perustelu: Asuntoon liittyvän ulkotilan yksityisyyden takia suunnitelmassa asunnoilla on umpikaiteinen parveke. Parvekkeen edustalta kulkee huolto- ja pelastustie, jonka vuoksi tilaa laajemmalle terassipihalle tai yksityisyyttä suojaaville istutuksille ei ole. Kts. lisäksi kohta 2 perustelut.

4. RAKENNUSALAN YLITYS

Poikkeama: Rakennuksen sisäpihan perällä olevat parvekerakenteet ylittävät rakennusalan rajan vähäisesti ja 6-kerroksinen rakennuksen osa (mukaan lukien iv-konehuoneet, kohta 1) ulottuu 5-kerroksisen rakennusalan puolelle. Ylitys on 150 mm.

Perustelu: Ulottamalla 6-kerroksisen osan ulkoseinä hieman 5-kerroksisen rakennusalan puolelle, saadaan 6-kerroksisen osan päätyjen parvekekentille hyvät mittasuhteet niin, että rakennus on tiilimitassa. Kun iv-konehuoneet siirrettiin 6-kerroksisen osan seinälinjaan, on pihan perällä olevien parvekkeiden rakenteet ulotettu rakennusalan yli niin, että 6. kerroksen ulkoseinä saadaan kokonaan samaan yhtenäiseen pintaan.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

6500 + 500 m² Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Lisärakennusoikeudet (= Asumista palv. tiloja):

- Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset aputilat tietyin edellytyksin.

- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneen porrassaula enintään 30 m² tietyin edellytyksin.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		6500		6500
liikerakennusten kerrosalaa		500		500
Asumista palv. tiloja		656		656
MRL 115 §		624		624

Autopaikat

Vähintään	38
Rakennetut	38
Kiinteistön ulkopuoliset	38
Yhteensä	38

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	132.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8755 m ²
Tilavuus	29560 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	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	07.01.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	24.01.2022
Lausunnon tulos	ehdollinen
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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

rakennusvalvontapalveluun.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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 §).

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta tulee merkitä käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Liiketilän yhteyteen saa sijoittaa ainoastaan kaupungin mainoslaitteohjeen mukaisia mainoslaitteita. Muunlaisia mainoksia tai mainoslaitteita ei rakennukseen saa sijoittaa. Määräys on kirjattava liiketilän luovutusasiakirjoihin sekä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Mikäli LPA-tontin paikoitusrakennus ei ole rakentunut ja tälle tontille tarkoitetut toiminnot eivät kyseisessä rakennuksessa ole käytettävissä tämän rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, tulee tilapäisjärjestely olla järjestettynä rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä säilytettävään kasvillisuuteen. Säilytettävät puut tulee suojata rakennustöiden ajaksi.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Terassikatoksista on toimitettava detaljisuunnitelmat rakennusvalvontapalvelun lupa-arkkitehdille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikkojen, pelastustien ja muiden yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyjen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Ohjeeseen on kirjattava, että 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 §:t, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Tiina Olli
lupa-arkkitehti