
Tunnus	17-2573-23-A LP-091-2023-01319
Hakija	Asunto Oy Helsingin Veturitie 18
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0106-0003 Höyrykatu 2
Pinta-ala	2230 m ²
Kaava	Asemakaava 12781
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	9645 m ²
Alueen käyttö	C: Keskustatoimintojen korttelialue, johon saa sijoittaa asumista. Korttelialueen kerrosalasta on vähintään 45 % käytettävä liike-, toimisto- ja palveluasumista varten.
Pääsuunnittelija	Kosonen Sauli Matti Rikhard arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (rakennusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2023-013873

Rakennetaan kaksiportainen asuinkerrostalo, jonka alimmassa kerroksessa on liiketilaa. Rakennus koostuu 14- ja 15-kerroksisista torniosista sekä näiden väliin sijoittuvasta 2-kerroksisesta välisosasta.

Rakennukseen tulee yhteensä 135 asuntoa. Asunnot sijaitsevat 2.-15. kerroksissa ja ne ovat kooltaan 29,5 - 75,5 m². Mikään asunnoista ei avaudu yksinomaan Veturitien suuntaan. Katutasossa (1. kerros) on liiketilaa ja aputiloja. Kansipihan tasossa (2. kerros) on aputiloja ja asuntoja. 8. kerroksissa on asuntojen lisäksi teknisiä tiloja.

Korttelin yhteinen piha leikkipaikkoineen sijaitsee kansipihalla. Pihakannen alapuolella on korttelin yhteinen autohalli, joka on erillisessä myönnetyssä rakennusluvassa, samoin kuin kansipiha.

Asukkaiden yhteistilat sijaitsevat 2. kerroksessa sekä ylimmissä kerroksissa. Pesula ja kuivaushuone sijaitsevat 2. kerroksessa. Talosaunat sijaitsevat torniosien ylimmissä kerroksissa (14. ja 15. kerros) kattoterassien yhteydessä. Yhteistiloja on yhteensä 1,7 % tontin kerrosalasta.

Kierrätyshuone ja korttelin asuintonttien yhteinen imujätepiste sijaitsevat 1. kerroksessa.

Irtaimistovarastot ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat 1. ja 2. kerroksessa. Ulkoiluvälinevarastoja voidaan käyttää myös lastenvaunuvarastoina.

Rakennuksen väestönsuojatilat (2 kpl) sijaitsevat 1. kerroksessa. S1-luokan väestönsuojat mitoitetaan 177+73 hengelle. Normaaliaikana

toinen suoja toimii irtaimistovarastona ja toinen ulkoiluvälinevarastona.

Julkisivut ovat osin paikalla muurattua tiiltä osin tiililaattapintaisia. Kukin rakennusosa toteutetaan kauttaaltaan saman värisellä tiilellä ja tiililaatalla.

2-kerroksisen osan vesikatto ja noin puolet matalamman torniosan vesikatosta ovat viherkattoja. Korkeamman torniosan katolla on tilavaraus aurinkopaneeleille.

Autopaikat (46 ap) sijoittuvat korttelin pihakannen alapuoliseen pysäköintihalliin, joka on erillisessä myönnetyssä rakennusluvassa. Sähköautojen latauspisteet toteutetaan korttelikokonaisuutena yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Pyöräpaikoista (yht. 311 pp) sijaitsee sisätiloissa lämpimissä ulkoiluvälinevarastoissa 267 pp ja kylmässä lukittavassa pihavarastossa 15 pp.

Riittävät tekniset selvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet (56 kpl) on toimitettu. Riskitasoluokkien (rakenne R3, rakennusfysiikka R2 ja paloturvallisuus R2) perusteella on annettu erityiset lupamääräykset. Pelastuslaitos on tarkastanut paloteknisen suunnitelman. Alustavat julkisivudetaljien suunnitelmat on toimitettu.

Alueryhmä on 2.5.2023 puoltanut esitettyjä suunnitelmia ehdoin, jotka jatkosuunnittelussa on otettu huomioon.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat (9 kpl):

Valtakirja

Naapurien kuuleminen (5 kpl)

Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Alueryhmän lausunto

Rakennusoikeuslaskelma ja -kaaviot

Kuuleminen

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

Rata-aluetta hallinnoiva Väylävirasto kertoo kannanotossaan korttelin rakentamisessa huomioitavia radan aiheuttamia tärinä- ym. teknisiä reunaehtoja ja antaa ohjeistusta suunnitteluun. Rakennushankkeeseen ei ole muuta huomautettavaa.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

1. Huoltopihan kohdalla jätehuoltorakennusta ei rakenneta kiinni katuun.

Hakijan esittämät perustelut:

- Viihtyisän ja vehreän kaupunkitilan luominen.
- Kunnollisen puuistutuksen mahdollistaminen korttelialueelle.
- Luontevan ja houkuttelevan kulkureitin mahdollistaminen korttelipihan ja kadun sekä jätepisteen välillä.

2. Rakennusaloilla, joissa on merkintä lx75%, vaadittu maantasokerroksen liiketilamäärä alittuu.

Hakijan esittämät perustelut:

- Maantasokerrokseen koko tontilla vaadittu liiketilan kokonaismäärä ylittyy.

3. Kolmannen kerroksen asuntoihin sijoitetaan ikkunat myös Veturitien suuntaan. Asemakaavamääräys: Asunnot eivät saa avautua Veturitien puolelle kolme ensimmäisen kerroksen kohdalla Veturitien tasosta lukien.

Hakijan esittämät perustelut:

- Ratkaisu tuottaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti eheämmän kokonaisuuden.
- Tuuletusikkunoita vaativat asuinhuoneet sijoitetaan avautumaan toisiin ilmansuuntiin.
- Veturitien suuntaan avautuvat ikkunat toteutetaan kiintopainikkeettomina kaikissa kerroksissa.

4. Parvekeratkaisun ääneneristävyyttä ei mitoiteta erikseen.

Hakijan esittämät perustelut:

- Kaavamääräykseen liittyen parvekkeiden melutasojen ohjearvoihin ei ole viime aikoina vaadittu erillistä mitoitusta parvekkeille. Mitoitus tarkastellaan oleskelu- ja leikkipihoille.
- Parvekkeet on suunnattu siten, että ne eivät avaudu pääasiallisten melulähteiden suuntiin.

Kaikki poikkeamiset on katsottu vähäisiksi ja perustelluiksi viranomaisneuvotteluissa (mm. alueryhmässä).

Rakennusoikeus

9645: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

l-x75%, l-x50%: Merkintä osoittaa kuinka monta % rakennusalan katutaso kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike-, toimisto tai palvelutiloiksi.

Lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, väestönsuojia, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja. Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Kerrosalaa		9082		9082
Liiketilaa		563		563
Lisäkerrosalaa		872		872
MRL 115 §		879		879

Autopaikat

Vähintään 46

	Rakennetut	46		
	Kiinteistön ulkopuoliset	46		
	Yhteensä	46		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	141	1	Ei
	S1	58	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	12014 m ²			
Tilavuus	39950 m ³			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)			
Lausunto pvm	13.07.2023			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)			
Lausunto pvm	02.10.2023			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Lausuntopyyntö naapurin kuulemisesta teiden suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle rakentamisesta			
Lausunto pvm	11.10.2023			
Lausunnon tulos	lausunto			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.			
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.			
	Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Väyläviraston maininnat radan läheisyyteen rakennettaessa on huomioitu.			

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma

- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- julkisivudetaljit

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 luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

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.

Rakennustyön aikaiset haitat (kaikissa sen vaiheissa) rakennuspaikan lähiympäristölle tulee suunnitelmallisesti ennalta ehkäistä ja minimoida. Paalutus- ja mahdollisissa louhintatöissä on haittojen minimoimiseksi noudatettava kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustiimistä.

Työmaalla tulee noudattaa pelastuslaitoksen ohjetta yli 12-kerroksisen rakennuksen työmaa-aikaisesta paloturvallisuudesta. Paloturvallisuussuunnittelijan tulee varmistaa sekä työnaikaisen että lopullisen toteutuksen paloturvallisuus vaatimuksiin ja suunnitelmiin nähden.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle johdettaville hulevesille sekä katualueelle sijoittuville rakenteille tulee selvittää kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden katutyö- ja sijaintipalvelut -tiimistä.

Rakennesuunnitelmien osalta on noudatettava erityismenettelyä

(MRL 150 d §). Rakennesuunnitelmien asiantuntija tarkastus (MRL 150 b §) on tehtävä kantavien runkorakenteiden (liitoksineen), rakennuksen stabiiliteetin, mitoituksen sekä oleellisten rakennusfysikaalisten rakenneratkaisujen ja detaljien osalta. Tarkastuslausunto on toimitettava aina kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä Lupapisteeseen. Julkisivu- ja vesikattorakenteiden toteutuksen tarkastus rakennusfysiikan osalta on tehtävä asiantuntijatarkastuksena (MRL 150 b §),

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvedoon.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on varmistettava yhdessä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa tarvittavasta erityismenettelystä ja lasikaiteiden rakennesuunnitelmien ulkopuolisesta tarkastuksesta ennen kaiteiden toimittamista. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista.

Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§). Viimeistään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä on esitettävä kuuluvuudesta selvitys.

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen sekä levytuspintojen tarkennetut detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

Liiketilojen mainoslaitteista on pääpiirustuksissa esitettynä sijoitusperiaatteet julkisivupiirustuksissa katutasokerroksen ikkunoiden yläpuolelle kaupungin mainoslaitteohjeen mukaisesti. Mahdollisille muunlaisille mainoslaitteille tulee hakea erillinen lupa (mainosten yleissuunnitelma).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista kaikista rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai järjestelyn pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun 0,8 johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Energiaselvitys on päivitettävä ja esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Kaikkien melun- ja tärinätorjuntaan sekä ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja ulkotiloissa tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin, sekä niistä asiantuntijalausunnat, 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 tietomalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta 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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t, 171 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ville Purma
Arkkitehti