

---

<b>Tunnus</b>	22-2374-22-A  LP-091-2022-02506
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Axelsberg As Oy Helsingin Axelsberg
<b>Rakennuspaikka</b>	Vallila, 091-022-0391-0003 Teollisuuskatu 14
<b>Pinta-ala</b>	5086 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12212
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	16500 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	KTA Toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksen kolmen alimman kerroksen käyttötarkoitus tulee olla toimistoja ja kerrosten IV-VIII käyttötarkoitus tulee olla asuminen.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Siikala Antti-Matti arkkitehti Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Hybridi toimisto-/asuinkerrostalon rakentaminen (0121, 040) ja kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen  Rakennuslupahakemus hybridi toimisto-/asuinkerrostalon Kiinteistö Oy Axelsbergin rakentamiselle.  HEL 2022-009772  Tontille rakennetaan teräs-/betonirakenteinen neliportainen 3- / 8-kerroksinen hybridi toimisto-/asuinkerrostalo. Rakennus koostuu punatiilisestä 3-kerroksisesta liike- ja toimisto-osasta, jonka päälle sijoittuu neljä julkisivuiltaan vaaleaksi rapattua 5-kerroksisista asuinrakennusta asuntopihoineen. Rakennuksessa on yksi kellarikerros, jossa sijaitsevat autopaikat sekä asemakaavassa sallittuja aputiloja. Tontille on myönnetty 7.6.2022 maankaivuulausunto 22-1445-22-MLA.  Hanketta on käsitelty alueryhmässä ja hankkeelle liitettyssä lausunnossa 25.4.2022 alueryhmä puoltaa suunnitelmia.  Pohjaratkaisu  Ensimmäinen kerros on liike-/toimistotiloja. Rakennuksen
---------------------------	---

keskiosan läpi johtaa jalankulkuyhteys Teollisuuskadulta Bruno Granholmin aukiolle. 2.-3. kerros ovat toimistotiloja.

Neljässä asuinrakennuksessa on 4.-8. kerroksessa yhteensä 141 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 69,2 m<sup>2</sup>. Asuntojen parvekkeet avautuvat piholle rakennusten väliin ja Bruno Granholmin aukiolle. Ranskalaiset parvekkeet sijoittuvat rakennuksen päätyihin. Yhteistiloja; kerhotila, saunaosastot ja osa irtaimistovarastoista, sijoittuu 4. kerrokseen asuntopihojen yhteyteen. Kellarikerroksessa on ulkuvälinevarastoja, polkupyöräsäilytys, talopesulat ja kuivaushuoneet. 1. kerroksessa rakennuksen päädyissä ovat jätehuoneet ja lastenvaunu- ja ulkuvälinevarastoja sisäänkäyntien yhteydessä. Talotekniset, apu-, varasto- ja pysäköintitilat sekä liike- ja toimistohuoneistojen sosiaalitilat sijaitsevat kellarikerroksessa. Sisäänajo kellarikerroksen parkkihalliin tapahtuu Konepajankujan puolelta.

#### Julkisivut

Rakennuksen toimistojalustaosan pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili. Asuinrakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleaksi rapattuja. Julkisivun rakenteissa on huomioitu Teollisuuskadun liikennemelusta aiheutuvat vaatimukset. Vesikatolla on varaukset aurinkopaneeleille.

#### Tontin käyttö

Asuntopihoja on kolme ja ne sijaitsevat 4. kerroksessa toimisto-osan päällä; päädyissä oleskelupihat ja keskellä leikkipiha. Kaikkiin on pääsy porrashuonekäytävien tai pihojen kautta porrashuoneista. Teollisuuskadun melua vasten pihat on suojattu 1-kerroksisella saunaosastosiivellä ja keskipiha melumuurilla.

Autopaikat sijaitsevat kellarikerroksen pysäköintihallissa. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 96 AP ja toteutetaan 95 AP, joista 3 kpl liikuntaesteisten autopaikkoja. Autopaikoista 65 varataan asuinhuoneistojen käyttöön. Kaavoittajan lausunnolla toimistojen osalta ei ole minimiautopaikkavelvoitetta.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus on 362 PP, joista 296 PP sisälle rakennukseen. Toteutetaan 382 PP, joista 318 PP sisälle rakennukseen; näistä 100 PP toimistojen käyttöön. Lisäksi ulos tontille toteutetaan 64 PP.

#### Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Kellariin rakennettaviin kolmeen S1-luokan väestönsuojaan rakennetaan suojapaikat 440 henkilölle.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Riskiarvio, Kosteusturvalliset suunnitteluratkaisut
- Riskiarvio, Viemäritulvariski
- Haitta-aineselvitys
- Palotekninen suunnitelma
- Liikkumis- ja esteettömyysselvitys
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Radon- ja tuuletusputkisuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus / Toimistorakennus  
Energiatehokkuusluokka on A
- Energiaselvitys ja -todistus / Asuinkerrostalo  
Energiatehokkuusluokka on A
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Teollisuuskadun hybridi - Liikennemeluselvitys
- Selvitys julkisivun äänieristysmitoituksesta
- Alustavat akustiset vaatimukset
- Tärinä- ja runkomelulausunto

Kuuleminen

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

Naapuritontin 91-22-391-2 haltija on esittänyt hakemuksesta seuraavat huomautukset. Talon korkoero suhteessa Bruno Granholmin aukioon; liiketilojen tulee avautua samaan korkoon. Ajoramppi ei saa häiritä visuaalista kokonaisuutta; alue on maisemaltaan ja kulttuurihistorialtaan ainutlaatuinen.

Hakija esittää vastineessaan, että rakennuksen 1. kerroksen lattiakorko määräytyy Teollisuuskadun katutason mukaan, jossa pääsisäänkäynnit sijaitsevat. Korkoero rakennuksen 1. kerroksen lattiataason ja Bruno Granholmin aukion puoleisen maantason välillä on 0,45 - 0,56 m. Pysäköinnin ajoyhteyden sijoitus on

asemakaavan mukainen.

## Poikkeamiset perusteluineen

### Poikkeamiset asemakaavasta

1. Teollisuuskadun puolella rakennuksen julkisivulinjan porrastus poikkeaa rakennusalan rajasta maksimissaan n. 2,5 m. Rakennusalan sisällä poiketaan IV ja VIII -rakennusalojen rajoista maksimissaan n. 3,2 m. Hakija perustelee poikkeamisia rakennuksen runkojärjestelmällä, joka on sovitettu asutokerrosten alapuolella oleviin pysäköinti- / toimistotoimintoihin ja että mahdollistetaan rakennusoikeuden käyttö.
2. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on asemakaavassa +45.5 ja suunnitelmassa +45.8. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että asuntojen keskitetyn ilmanvaihdon kanavointitilat ovat yläpohjarakenteessa.
3. Rakennusten julkisivumateriaali on asemakaavassa asuinkerroksia lukuun ottamatta punainen, paikalla muurattu tiili, Teollisuuskadun puolella kolmen alimman kerroksen osalta sauvamaista ritilää ja asuinkerroksissa vaalea rappaus paitsi ei Teollisuuskadun julkisivu. Teollisuuskadun puolella asuinkerrosten väliin tulee rakennettava n 3 metriä korkea melumuuri, joka ei saa erottua julkisivun muusta käsittelystä. Suunnitelmassa toimistokerrosten julkisivut ovat punatiiltä ilman sauvamaista ritilää. Asuinkerrosten julkisivumateriaali on kaikilla sivuilla vaalea rappaus ja välisosissa Teollisuuskadun suuntaan on vaalea rappaus eroten asuinrakennuksista väri- tai pintastruktuurin erolla. Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että ratkaisulla korostetaan toimisto-osaa kolmikerroksisena jalustana ja asuinnotat ominaan.
4. Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta. Yhteydet porrashuoneista Bruno Granholmin aukion puolelle tapahtuvat keskiosan läpikulun ja rakennuksen päätyjen kautta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisu mahdollistaa tilojen muuntojoustavuuden ja yhteydet maantasokerroksessa. Myös oleskelu- ja leikkipihat ovat yhteydessä toisiinsa 4. kerroksen porraskäytävien välityksellä. Kaikista asunnoista on pääsy kaikille pihuille.
5. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. Kaavoittajan ennakkolausunnon

mukaan asemakaavan keskipinta-alamääräyksen sijaan voidaan käyttää AM-ohjelman mukaista vaatimusta, jolloin näiden asuntojen osuus on 50%, mutta ei huoneistoalavaatimusta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alueryhmän lausunnon mukaan perheasuntojen asemakaavan keskipinta-alavaatimuksesta voidaan poiketa ja keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän sisältävien asuntojen keskipinta-ala on 69,2 h-m<sup>2</sup>. Asuntojen väliset seinät toteutetaan hybridirakentamisen vaatimuksista johtuen kevytrakenteisina, jolloin asuntojen myöhemmin tapahtuva yhdistäminen on mahdollista ilman erillisiä varauksia.

6. Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula 1kpl, kuivaustiloja 10 m<sup>2</sup> / 20 asuntoa (suunnitelmassa 141 asuntoa), sekä 1% asuinkerrosalasta asukkaille tarkoitettuja ja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja (suunnitelmassa rakennusoikeuteen laskettavaa asuinkerrosalaa 8004 m<sup>2</sup>). Suunnitelmassa on pesula- ja kuivaustilaa yhteensä 67 m<sup>2</sup> (2 talopesulatilaa ja 4 kuivaustilaa) sekä 4. kerroksessa yhteistiloja yhteensä 160 m<sup>2</sup> (2 kerhotilaa, 4 talosaunaa oleskelutiloineen). Hakija perustelee poikkeamista mitoituksella sillä, ettei laskentaa ole tehty asuntojen määrän mukaan, koska asuntojen määrä on muuttunut ja tiloja on osin enemmän kuin kaavassa vaadittu.

7. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus (asunnot 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimistotilat 1 ap / 280 k-m<sup>2</sup>), yhteensä 96 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 95 ap, joista vähintään 65 ap on asuntojen käytössä. Paikat sisältävät 3 LE-autopaikkaa. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaavoittajalta saadun ennakkolausunnon mukaan voidaan toimistotilojen autopaikkainormin osalta noudattaa kaavan sijasta alueen nykyisiä laskentaohjetta, jossa toimistotilojen osalta ei ole minipaikkavaatimusta.

8. Pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennuksiin ja ne saadaan rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja poistoilma tulee johtaa vesikaton tason yläpuolelle. Pysäköintikellarin poistoilma puhalletaan ulkoseinästä Teollisuuskadun julkisivun puolelta 1. kerroksen tasolta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisulle on saatu rakennusvalvonnan ennakkohyväksyntä.

Poikkeamiset muista rakennusmääräyksistä

Esteettömyysasetuksen mukaan ulko-oven edessä olevan tasanteen on oltava vähintään 1500 x 1500 mm. D-portaassa ulko-oven edessä olevan sisäänkäyntitasanteen vapaatila on

1300 x 1300 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tontin rajaa ei voi ylittää.

Poikkeamiset on käsitelty alueryhmässä ja ne on katsottu hyväksyttäväiksi.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

#### Rakennusoikeus

Asemakaavan mukainen tontin rakennusoikeus on 16 500 k-m<sup>2</sup>, rakennettava rakennusoikeudellinen kerrosala 16 500 k-m<sup>2</sup>, kerrosala 21 136 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 23 710 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukaan saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

lisäkerrosalaa 1 (602 k-m<sup>2</sup>) Kaavassa sallitut ravintolatilat  
lisäkerrosalaa 2 (640 k-m<sup>2</sup>) Kaavassa sallittu porrashuoneen viihtyisyyttä ja tilasuunnittelua parantava tila  
lisäkerrosalaa 3 (645 k-m<sup>2</sup>) Kaavassa sallitut porrashuoneet  
lisäkerrosalaa 4 (789 k-m<sup>2</sup>) Kaavassa sallitut asuntojen aputila  
lisäkerrosalaa 5 (1786 k-m<sup>2</sup>) Kaavassa sallitut VSS, talotekniset kuilut ja tilat  
lisäkerrosalaa 6 (826 k-m<sup>2</sup>) Kaavassa sallitut kellari ja varastot

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		7364		7364
liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa		7894		7894
kerrosalan ylitys /MRL 115§		590		590
pysäköintitasojen kerrosalaa		2574		2574
lisäkerrosalaa 1		602		602
lisäkerrosalaa 2		640		640
lisäkerrosalaa 3		645		645
lisäkerrosalaa 4		789		789
lisäkerrosalaa 5		1786		1786
lisäkerrosalaa 6		826		826
Autopaikat	Yhteensä	95		
	Rakennetaan	95		

---

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	330	3	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	23710 m <sup>2</sup>
Tilavuus	87377 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

##### Suojaustaso

Rakennuksen kerrokset K1-K3 on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	31.05.2022
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	01.06.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	23.05.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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:

- iv-suunnitelmat

- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

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 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.



Pohjarakenteiden toteutuksen laadunvarmistus tehdään asiantuntijatarkastuksena, hankkeen esityksen mukaisesti.

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

Pohjaveden hallintasuunnitelman mukaisesti tulee huolehtia naapurirakennusten mahdollisten puupaalujen osalta pohjaveden pinnantason hallinnasta. Rakennustyöt eivät saa haitallisesti alentaa alueen pohja- ja orsivesien tasoja. Konepajan alueen tämänhetkinen pohjavesitilanne ja -virtausmallinnos on otettava huomioon sekä noudatettava niitä koskien kiinteistöviraston geoteknisen osaston ohjeita ja vaatimuksia.

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

Kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää osoittava ilmoitus (ravintoloissa 100 henk. / ravintola) on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan huomautuksen tehneelle naapurille 91-22-391-2.

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