
Tunnus	46-0308-23-A LP-091-2022-08179
Hakija	As. Oy Helsingin Pitäjänmäen Asunnot
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0006-0004
Pinta-ala	13492 m ²
Kaava	Asemakaava 12516
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	22820 m ²
Alueen käyttö	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Narjus Sarlotta Minna-Maaria arkkitehti Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121), maanalaisen pysäköintihallin (0513) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksen (191) rakentaminen

HEL 2023-001719

Asuinkerrostalo (tunnuksella Kutomotie 1a) on 8-kerroksinen itsenäinen rakennus.

Asuin-, liike- ja toimistorakennus (tunnuksella Kutomotie 1b) on 3-lamellinen (lamellien tunnuksat A, B ja C) ja 2-10-kerroksinen hybridirakennus.

Maanlainen paikoitus on 2-kerroksinen ja sijoittuu A-, B- ja C-lamellien alle.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan kaikkiaan 230 vuokra-asuinhuoneistoa (71+159). Asuinrakennusten porrashuoneisiin on sisäänkäynnit rakennusten kahdelta sivustalta.

Rakennetaan kaksi maanalaista kerrosta, joihin sijoittuu auto- ja polkupyöräpaikoitus, irtaimistovarastot ja teknisiä tiloja.

Maantasokerrokseen rakennetaan liike-, toimisto-, myymälä-, yhteiskäyttö- ja asuintilaa. Muissa kerroksissa on asuintilaa. Sauna-, talopesula- ja etätyönteon mahdollistavat asukastilat sijoittuvat 1., 2., 3. ja 6. kerrokseen. Toimistolamellin ylimmän kerroksen saunaosasto asukastiloineen ja kattoterasseineen on kaikkien tontin 4 asukkaiden käytössä. Pienemmät saunatilat ovat porrashuoneiden yhteydessä.

Julkisivut

Rakennuksien julkisivut ovat pääosin tiiliverhotut. Parvekkeiden taustaseinät ovat pääosin maalattua betonia. Tiiliverhouksissa käytetään toisistaan poikkeavia värisävyjä siten, että vierekkäiset rakennukset eivät ole saman sävyisiä. Muurauksissa käytetään syvennyksiä, vaihtelevia tiililimityksiä ja erilaisia tiilipintoja. Tiilisaumojen sävy eroaa tiilen sävystä.

Parvekkeissa on lasikaiteet ja parvekelasitus. Näkösuojiksi rakennetaan alumiinisäleikköjä.

Vesikatolle sijoittuvat ilmanvaihtokonehuoneet ja suuret tekniset laitteet verhoillaan muiden julkisivujen kaltaisella tavalla.

Tontin käyttö

Pihat ovat aitaamatonta suurkorttelin yhtenäistä ulkoaluetta, jolla pysäköintihallin ajoluiska sekä viher-, leikki- ja oleskelualueet ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisella tavalla yhteiskäyttöiset. Hulevesille rakennetaan koko korttelia palveleva painanne. Osa hulevesistä johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Jätejärjestelyt integroidaan rakennuksiin yhteensä kolmeen jätetilaan.

Rakennuspaikalle toteutettavat viherkatot ovat asukkaiden käytössä oleskeluun, lähileikkeihin ja viljelyyn.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmänä on maalämpö, jota varten haetaan erillinen toimenpidelupa.

Riittävät tekniset erityisselvitykset ja muut selvitykset ja liitteet on toimitettu (yhteensä 57 kpl).

Toimitettuja erityisselvityksiä mm.:

- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- pohjarakenne- ja alustava pohjaveden hallintasuunnitelmat
- energiaselvitykset ja -todistukset A(2018)
- LVIA-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- paloturvallisuuden riskiarviot R1(1-3)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2(1-3); korkea rakentaminen
- rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio R3(1-3); vedenpaineisia tiloja ja vedenpaineelle alttiita rakenteita, minkä takia ulkopuolinen tarkastus vedenpaineen alaisten rakenteiden suunnitelmille
- selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- väestönsuojamitoitukset
- viherkerroinlaskelma
- alustavat hule-, piha- ja istutussuunnitelmat

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- rakennushankeselvitys
- alustava yhteisjärjestelysopimus
- pinta-alalaskelmat
- naapurikuuleminen
- alueryhmä- ja kaupunkikuvatyöryhmälausunnot

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 31.1.2022 ja puoltanut suunnitelmaa pihaan ja julkisivuihin liittyvin huomautuksin. Suunnitelmaa on kehitetty näiltä osin lausunnon edellyttämällä tavalla.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 3.3. ja 3.5.2022. Esille nousseet huomautukset, jotka koskivat pihaa, julkisivuja, asuntojakaumaa ja toiminnallisia järjestelyitä on otettu riittävällä tavalla huomioon suunnittelun tarkentuessa.

Kuuleminen

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

eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeukset:

1. Rakennusalarajoja ylitetään.

Hakija perustelee ylityksiä rakennuksen runkojen oikaisulla.

2. Hulevesin johtamiseen ja viivyttämiseen varattu istutettava alueen osa.

Poikkeama: pysäköintihallin kerroksia yhdistävä ajoluiska ulottuu osin hulevesialueelle.

Hakijan perustelu: pysäköintihalli on suunniteltu kompaktiksi mahdollistaen koko kortteliin paremman pintavesien imeytymisen ja istutukset.

3. pe Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu.

Poikkeama: korttelin sisäisillä pelastusteillä on myös huoltoajoa.

Hakijan perustelu: jäteauton pääsy rakennusten jätehuoneiden luokse.

4. Maanalaisten tilojen ja rakenteiden päällä olevan kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Poikkeama: tontin 4 hybridin lamellien väliin ei tehdä nostoautopaikkoja, vaan pelastautuminen tapahtuu parvekeluukkujen kautta

Hakijan perustelu: pihat on mahdollista toteuttaa mahdollisimman vihreinä.

5. Tulee rakentaa 1 kpl talosauna / 20 saunatonta asuntoa.

Poikkeama: saunojen lukumäärämäärä on vähäisempi.

Hakijan perustelu: saunat ovat monipuolisempia ja laadukkaampia, tilojen laajuus vastaa asemakaavan määrän ja Topten-ohjeiden laajuutta neliömetreinä. Asukkaille on tarjolla laadukkaita yhteistiloja hyvillä sijainneilla.

6. Rakennusten julkisivujen tulee olla muurattuja tai rapattuja.

Poikkeama: osa julkisivujen tiilimuurauksista tiililaattapintaisia

Hakijan perustelu: Kutomotie 1a:n luhtikäytävän takaseinän kantaville rakenteille ei ole riittävästi tilaa jos ulkopinta tehdään muurattuna.

7. Rakennuskohtainen kerrosala Kutomotie 1a-rakennuksessa:

3290 Asuinkerrosalan enimmäismäärä

130 Liike- ja toimitilojen vähimmäismäärä.

Poikkeama: rakennetaan jakauma 3298+156, mikä tarkoittaa, että asuinkerrosalaa ylitetään 8 kerrosalaneliömetrin verran.

Hakijan perustelu: Rakennusoikeuden ylitys aiheutuu taloteknisen ja rakenteellisten ratkaisujen tarkentumisesta, ja tästä seuranneesta kerrostason kerrosalojen jakautumisen muutoksista.

Poikkeukset ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi. Alueryhmällä ei ole ollut huomautettavaa poikkeamisiin.

Rakennusoikeus

22 820 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennuspaikalla kokonaisuudessaan.

Kokonaiskerrosalan jaottelu:

Rakennuksessa 1a:

3290 Asuntokerrosalan enimmäismäärä

130 Liike- ja/tai toimitilojen vähimmäismäärä.

Rakennuksessa 1b:

19200 Maanpäällinen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta

- 13 530 Asuntokerrosalan enimmäismäärä

- 5160 Liike-, toimi- ja julkisten palvelujen tilojen maanpäällisen kerrosalan vähimmäismäärä.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä paikalla olevassa suojellussa rakennuksessa.

Asemakaavakarttaan merkittyjen kerrosalojen lisäksi saa rakentaa:

1. maanalainen tila pääasiassa auton säilytystä varten
2. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	200	10952		11152
lisäkerrosalaa 1		9511		9511
lisäkerrosalaa 2		2351		2351
liiketilaa		406		406
Toimitilakerrosalaa		4803		4803
Myymäla		448		448
MRL 115 §		1367		1367

Autopaikat

Rakennetut	157
Kiinteistön ulkopuoliset	11
Yhteensä	157

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	341	3	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	29964 m ²
Tilavuus	106250 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	13.10.2022
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.
------------------------	---

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- mallitarkastus
- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm.

esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Maalämpöjärjestelmän rakentamiselle on haettava oma toimenpidelupansa.

Suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä:

- vedenpaineen alaisille rakenteille
- liiketilojen alaslaskettujen kattojen ripustusrakenteille.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä 150 d §. Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksyminä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä 150 c §.

Lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että ennen kyseisen vaiheen rakennustyöhön ryhtymistä rakennuspaikalle on tehtävä riittävän kokoiset mallimuuraukset eri tiili- ja saumaväreistä sekä erikseen sovittavalla tavalla muuraustavoista. Mallien yhteydessä tulee esittää ja arvioida myös muut pääjulkisivumateriaalit väreineen, erityisesti parvekekaiteiden metallisäleikköjen malli ja asennustapa. Mallien tarkastus tulee tehdä yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Lopulliset suunnitelmat ja katselmusmuistiot toimitetaan Lupapisteeseen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, minkä johdosta rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tonttia koskeva yhteisjärjestelysopimus ja rasitteen kaltaiset asiat oltava saatettuna vastaamaan toteutunutta tilannetta ja vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324