

---

<b>Tunnus</b>	45-2379-21-A LP-091-2021-03394
<b>Hakija</b>	Puotilan Ostoskeskus Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Vartiokylä, 091-045-0205-0013 Rusthollarintie 2
<b>Pinta-ala</b>	3865 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12595
<b>Lainvoimaisuus</b>	2020
<b>Sallittu kerrosala</b>	7880 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AL: Asuin- ja liikerakennusten korttelialue; VIII, VI, I: Rakennusalat 8- ja 6-kerroksiselle rakennusosalle sekä pihakannen alaiselle yksikerroksiselle rakennusosalle; pka: Pihakansi likimääräisellä tasolla +12.2 tietyin edellytyksin; u1, u2, u3: Ulokkeena oleva rakennuksen osa tietyin edellytyksin; p: Pysäköintipaikkojen alue, joka on katettava viherkatolla; LPA: Autopaikkojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Sivula Karla Johanna arkkitehti Arkkitehdit Sivula & Sivula Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	8- ja 6-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta  HEL 2021-009766  Purettavan Puotilan ostokeskuksen paikalle rakennetaan kahden uuden tontin hankekokonaisuus. Erillinen purkamislupa 45-2350-21-P on myönnetty 14.9.2021.  Tälle tontille 13 rakennetaan 8- ja 6-kerroksiset asuinrakennukset maantason liiketiloineen sekä pihakannen alaiset liiketilat. Liiketiloja on yhteensä 8 ja kaikki yksikerroksiset liiketilat ovat kahden kerroksen korkuisia. Korttelin kahden tontin yhteinen pihakansi on. 3. kerroksen tasolla.  Vuokra-asuntoja on 113 (27 - 81 m <sup>2</sup> ; keskikoko 45 m <sup>2</sup> ). Maantasokerroksessa sijaitsevien yhteistilojen lisäksi rakennuksen 7. kerroksessa on yhteistilakerros, jossa on kaksi talosaunaa, kerhotila, pesula ja kuivaushuone iv-konehuoneen lisäksi.  Julkisivut ovat pääosin tiiliverhouksen päälle valkoiseksi rapatut, parveketaustat puunväristä lasuuribetonia ja maantasokerros pääosin luonnonkivipintaista ja näyteikkunanomaista lasifasadia. Parvekkeet lasitetaan. Liiketilojen mainoslaitteiden haetaan erillinen lupa.  Hankkeen pysäköintipaikat sijaitsevat osittain viereisen LPA-tontin 15 pysäköintilaitoksessa (21 kpl), osittain omalla tontilla viherkatteisessa autokatoksessa (11 kpl) ja osittain viereisellä kadun varren LPA-1 -tontilla 9 (16 kpl liiketiloille). Sähköautojen latauspisteitä on 6 kpl, LE-
---------------------------	--

paikkoja 5 kpl, joista 2 kpl varattuna liiketiloille. Tälle tontille 13 kuuluvia polkupyöräpaikkoja on 185 kpl sijoitettuina sopimusten mukaisesti tonteille 12 ja 13 sekä 15.

Kaupunkikuvatyöryhmä on 15.2.2021 antamassaan ennakkolausunnossa 45-0084-21-E puoltanut hankkeen suunnitelmia vähäisin huomautuksin. Suunnitelmaa on tarkistettu lausunnon edellyttämällä liiketilojen ikkunoita laajentamalla ja parantamalla kulkureittejä yhteissaunatiloihin.

#### Lisäselvitys

Riittävät tekniset selvitykset ohjeistuksineen ja muut selvitykset ja liitteet on toimitettu Lupapisteeseen. Riskitasoluokka on kaikilta osin alin R1. Energiatehokkuusluokka on asuntojen osalta A, liiketilat B. Kahden tontin alustava hulevesisuunnitelma ja alustava piha- ja istutussuunnitelma on toimitettu. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat (11):

- Alueryhmämuistiot (2)
- Ennakkoneuvottelumistiot (2)
- Ennakkolausunto 45-0084-21-E
- Valtakirja
- Hankeselostus
- Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
- Yhteisjärjestelysopimus (luonnos)
- Naapurin kuuleminen (2)

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta (sähköinen kuulemismenettely).

Naapuri osoitteessa Klaavuntie 12 on esittänyt huomautuksen huoneistojakauman ja isojen perheasuntojen vähyyden osalta sekä yhteistilojen sijoittamisesta asemakaavan salliman 6-kerroksisen rakennusosan yläpuolelle 7. kerrostasolle (kerrosluvun ylitys).  
- Huonejakauma sekä yhteistilojen sijoituksen poikkeamisen hyväksyntä on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa ja kaupunkikuvatyöryhmäkäsittelyn yhteydessä. Katso myös kohdat 'Poikkeamiset perusteluineen' ja 'Esittelijän perustelut'.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote ja tämä Facta-asiakirja toimitetaan huomautuksen tehneelle naapurille.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Lasitettujen parvekkeiden taustaseinät ovat sormipaneeliprofiloitua, lasuurimaalattua betonipintaa (lämpimän vaalean puun sävy) asemakaavan edellyttämän julkisivun rappauskäsittelyn sijaan.  
- Hakijan perustelu: Asemakaavan edellyttämien ripustettujen parvekkeiden teknisen toteutuksen helpottaminen.

Rakennuksen pohjoispuolella oleva pysäköintikatos (p) rakennetaan asemakaavassa sille osoitetusta paikasta poiketen asuinrakennukseen kiinni.

- Hakijan perustelu: Autopaikat jäävät tällöin paremmin viherkatteisen katoksen suojaan myös lisäten asuntojen viihtyisyyttä. Samalla palo-osastointivaatimukset helpottuvat ja tekninen toteutus mahdollistuu LPA-tontin 10 suuntaan.

Tontille rakennettavat pesula, kerho- ja talosauna terasseineen (215 m<sup>2</sup> + terassit 78 m<sup>2</sup>) on sijoitettu ilmanvaihtokonehuoneiden väliin 7. kerroksen tasolle kuusikerroksisella asemakaavan osuudella.

- Hakijan perustelu: Ratkaisulla halutaan tarjota talosaunaa käyttäville yksityisyyttä ja suoda toimintojen lomittuminen (talosauna ja kerho) ja (talopesula ja kerho) näitä käytettäessä. Asemakaava sallii ilmanvaihtokonehuoneiden sijoituksen 6. kerroksen yläpuolelle ja esitettyjen yhteistilojen sijoitus samalle 7. kerroksen tasolle ei käytännössä lisää rakennusmassaa huomattavassa määrin.

Poikkeamiset on käyty läpi mm. viranomaisneuvotteluissa ja kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyn yhteydessä. Poikkeamiset ovat vähäiset ja perustellut.

#### Rakennusoikeus

9200 + 1450 m<sup>2</sup> Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään) koko AL-korttelissa, joka on tonttijaolla 13587 jaettu seuraavasti:

6430 + 1450 m<sup>2</sup> Tämän tontin 13 rakennusoikeus  
2770 m<sup>2</sup> Tontin 12 rakennusoikeus (asuinkerrosala)

Lisärakennusoikeudet:

- Asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat sekä tekniset tilat ja huoltopihat (= Asumista palveleva tila)
- Sauna ja parveke/terassi (= Sauna- ja yhteistilaa)

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Sauna- ja yhteistilaa		215		215
Asumista palveleva tila		959		959
Asuinkerrosala		6430		6430
Liiketilaa		1504		1504
MRL 115 §		655		655

#### Autopaikat

Vähintään	48
Rakennetut	37
Kiinteistön ulkopuoliset	37
Yhteensä	48
Rakennetaan	11

#### Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	87	1	Ei

## Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9921 m <sup>2</sup>
Tilavuus	35956 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

## Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta  
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

## Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.07.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut eikä niillä ole vaikutusta huomautuksen tehneeseen naapuriin. Yhteistilojen sijoituksesta huomauttanut kyseinen naapuri sijaitsee kohteesta etelään risteysalueen vastakkaisella puolella niin kaukana (lähimmillään noin 100 m), että voidaan katsoa, että haittaavaa vaikutusta ei ole. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

## 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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 kuin purkamislupa 45-2350-21-P on saanut lainvoiman.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Maarakennustöiden yhteydessä on huomioitava erillisselvityksessä todettujen pilaantuneiden maiden asianmukaisesta käsittelystä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Suunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön kevyen liikenteen häiriöttömään sujuvuuteen.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontin 15 autohallin ja LPA-tontin 9 tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä tämän tontin kansipiha oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee kaikkien yhteisjärjestelysopimuksen (tontit 9, 12, 13 ja 15) mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Liiketilojen mainoslaitteista on ennen tilojen käyttöönottoa haettava ja saatava erillinen lupa (mainosten yleissuunnitelma), jonka päätösote tulee liittää myös tämän hankkeen tietoihin.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-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, 125 §, 131 §, 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 Ossi Lehtinen  
arkkitehti  
puh. 310 26321