

08.10.2020

1

Tunnus	54-2393-20-A LP-091-2020-00178
Hakija	Paulig Oy, c/o As Oy Helsingin Sitadelli 2 / Bonava Suomi Oy
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0186-0009 Vuotie 49
Pinta-ala	1278 m ²
Kaava	12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	7320 m ²
Alueen käyttö	AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; XVI: Rakennusala 16-kerroksiselle rakennukselle; ma II: Korkeintaan 2-kerroksisen maanalaisen tilan rakennusala; pka: Pihakannen rakennusala, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja
Pääsuunnittelija	Huhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HVM Oy

Rakennustoimenpide 16-kerroksisen asuinkerrostalon ja siihen liittyvän rivitalon rakennusosan (Sitadelli 2; Vuotie 49a; käyttötarkoitusero 0121) rakentaminen

HEL 2020-009301

As Oy Helsingin Sitadelli 2 on yksiportainen 16-kerroksinen asuinkerrostalo ja sen kaksikerroksinen rivitalosiipi. Vuokra-asuntoja on yhteensä 138. Rakennuksessa on yksi varsinainen kellarikerros, minkä lisäksi myös yhtä kerrostasoa alemmalla tasolla on kulkuyhteys autohalliin. Julkisivut ovat profiloitua betonielementtiä, maalattu messingin sävyyn. Ylimmän kerroksen julkisivuilla on asemakaavan edellyttämät aurinkokeräimet, joita on lisäksi vesikattotasolla. Asemakaavan edellyttämät sisäänvedetyt parvekkeet lasitetaan.

Kerrostalossa on yhteensä 134 asuntoa ja rivitalo-osassa 4 asuntoa. Asemakaavan edellyttämästä asuntokautumasta ja muuntojoustavuudesta (asuntojen yhdistäminen isommiksi perheasunnoiksi) on esitetty toteutussuunnitelma (DUO-periaate). Periaatteen mukaisesti asuntojen yhdistäminen voidaan toteuttaa eri kerroksissa kerroksesta riippumatta.

Pihatasossa on irtaimisto- ja ulkovälinevarastoja. Kellarissa on väestönsuoja (180 henkilöä), tekniset tilat ja varastoja. Talosaunat ja niihin yhdistetyt kerhuhuoneet sijaitsevat 1. ja 16. kerroksessa. Vähäinen osa tämän tontin väestönsuojapaikoista (17 henkilölle) tullaan sijoittamaan Sitadelli 3:n rakennukseen (tontti 54186/6).

Rakennus kansipihatiloineen on esteetön. Aromikujan esteettömyys toteutetaan erillishankkeen yhteydessä yleistä kevyttä liikennettä palvelevalla hissiyhteydellä kujan eteläpäässä.

Asemakaavan mukainen rakennuskorttelikonaisuus muodostuu kaikkiaan kahdeksasta (neljä + neljä) asuinkerrostalosta, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kohteessa on kansipihan alla maanalainen pysäköintilaitos, joka rakennetaan erillisten rakennuslupien perusteella. Tällä tontille kuuluva autohallin osuus käsitellään erillisessä rakennusluvassa LP-091-2020-06008. Tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on asemakaavan mukaiset vähennys- ja kompensointimahdollisuudet huomioiden 41 kpl (2 le-paikkaa). Kaikissa autopaikoissa on varaus sähkölatauspisteen asentamiseksi. Polkupyöräpaikkoja 275 kpl, joista 250 kpl varastotiloissa sisällä rakennuksessa.

Kaupunkikuvatyöryhmän edellyttämästä betonijulkisivun pintakäsittelyn mallitarkastelusta on annettu erillismääräys.

Varsinaisia rakennustöitä valmistelevat maarakennustyöt on aloitettu rakennusvalvontapalvelun hyväksymänä menettelynä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Pohjatutkimuskartta
- Pohjatutkimusleikkaukset (8)
- Tärinä- ja runkomeluserivitys (ei erityisvaatimuksia)
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3; yli 12 kerrosta, tuulisuusolosuhteet, julkisivurakenteiden tiiveys ja huolto > rajattu erityismenettely)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R2)
- Suunnittelun ja toteutuksen perusteet (rakenne ja rakennusfysiikka)
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattori on nimetty)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)
- Palotekninen suunnitelma (selvitys; toimitettu pelastuslaitokselle)

- Palotekninen suunnitelma (piirustukset; toimitettu pelastuslaitokselle)
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Lämpötilasimulointi
- Energiaselvitys ja -todistus (et-luokka B, ilmanvuoto 1.0)
- Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat
- Lentoestelausunto
- Viherkertoimen laskelma (tulokortti; tavoite 70 > viherkerroin 71)
- Liikennemeluselvitys (ohjeistus erityisesti Vuotien puoleisten julkisivurakenteiden osalta)
- Julkisivun ääneneristävyys selvitys
- Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys
- Pintatasaus suunnitelma
- Hulevesisuunnitelma (alustava)
- Pihasuunnitelma (alustava)
- Rakentamisen vaiheistus- ja työmaasuunnitelma
- Lisäselvitys Delfiini-korttelin rakentamisen vaiheistuksesta
- Listaus mahdollisista kaavapoikkeamisista
- Kerrosalalaskelma (Pinta-alataulukko)
- Kerrosalalaskelma (Kerrosalakaaviot)
- Asuntojakauma (DUO-periaate)
- Selvitys asumista palvelevista yhteistiloista
- Porrspiirustus
- Väritetyt julkisivut (4)
- Graafinen betoni
- Tietomalli (luonnos)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirjat (2)
- Lainhuutotodistukset (2)
- Ennakkoneuvottelumuistio
- Alueryhmämuistio 2 (Sitadelli 1 ja 2)
- Yleiskuvaus Sitadelli 1 ja 2 (Hankeselostus)
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 54-0446-20-E (puollettu ehdollisena)
- Naapurin kuuleminen (Skanska)
- Naapurin huomautus (As Oy Porslahdenkuja 2)
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos korttelit 180 ja 186
- Yhteisjärjestelyt (kartat) korttelit 180 ja 186
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos kortteli 186
- Yhteisjärjestelyt (kartat) kortteli 186
- Selvitys yhteistyöstä yhteisjärjestelysopimuksen laatimisessa
- Maanomistajan hyväksyminen korttelin 54186 yhteisjärjestelysopimuksen luonnoksesta

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Vuotien pohjoispuolella sijaitseva

naapuri on kuulemisen määräajan jälkeen huomauttanut rakennusten mahdollisista varjostusvaikutuksista. Suunniteltu rakennus on massoitteeltaan ja korkeudeltaan asemakaavan mukainen ja jopa yli 5 m asemakaavan sallimaa enimmäiskorkeutta matalampi.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi kyseiselle naapurille.

Poikkeamiset perusteluineen

Asuinkerrosala ylittää 59 m²:llä (0,8 %) sallitun enimmäismäärän. Rakennusalan raja ylittyy korttelin sisäpihan puolella.

Poikkeamiset ovat kokonaisuuteen nähden vähäisiä ja perusteltuja hankkeen rakenteellisen mitoitustaljiikan myötä. Rakennusoikeuden tai rakennusalan ylitys eivät ole johtaneet yhden naapurin mainitsemiin varjostusvaikutuksiin, jotka on tutkittu jo asemakaavaa laadittaessa.

Naapurien kuulemista uudelleen ei ole katsottu tarpeelliseksi asemakaavan sisällön ja poikkeamisten vähäisyyden johdosta.

Rakennusoikeus 7320 Asuinkerrosala tonttijaon mukaisesti

Lisärakennusoikeudet:

- Tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit (= MRL 115 §)
- Hissikuilut (= Hissitorni)
- Asuntojen viherhuoneet (= Viherhuone)
- Asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat (= Asumista palveleva tila)
- Pysäköintilaitokset (= Pysäköintilaitos)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Hissitorni		124		124
	Asumista palveleva tila		1047		1047
	Asuinkerrosala		7379		7379
	MRL 115 §		743		743
Autopaikat	Vähintään	41			
	Yhteensä	41			
	Rakennetaan	41			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	148	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9294 m ²
Tilavuus	27890 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	25.05.2020
Lausunnon tulos	ehdollinen

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	10.07.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut eikä rakennushankkeella tai poikkeamisilla ole vaikutusta naapurin huomautuksessa esille ottamiin varjostusvaikutuksiin.

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

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.

Suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus:

- Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus pohja- ja runkorakenteiden sekä kokonaisstabiiliteetin rakennesuunnitelmien osalta.
- LVI-suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus Korkean rakentamisen rakennustapaohjeen mukaan.

Hormivaikutus ja painesuhdetarkastelu on tehtävä Korkean rakentamisen rakennustapaohjeen mukaan. Seinäpuhalluksen yhdistelmälaitteiden osalta on tehtävä dynaaminen simulointi.

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 § / MRL 150 c §).

Hankkeen rakennusfysikaalisten työvaiheiden vastuuhenkilöksi on asetettava pätevä asiantuntija, esim. hankkeeseen nimetty rakennusfysikaalinen erityissuunnittelija.

Työmaan aikainen paloturvallisuussuunnitelma on laadittava ja paloturvallisuussuunnittelijan on varmistettava toteutuksen vastaavuus suunnitelmiin.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

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

Julkisivujen graafisen betonin toteutuksesta on tehtävä työmaalla riittävän suuri malli, jonka tarkasteluun on kutsuttava hakijan ja suunnittelijan lisäksi rakennusvalvontapalvelun edustaja.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on autohallin tämän rakennuksen käyttöön tarkoitettut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee mahdollisten yhteiskäyttöisten autojen osalta oltava esitettynä sopimus, jonka kesto tulee olla vähintään viisi vuotta tai tämän rakennuksen loppukatselmukseen saakka.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee kaikkien yhteisjärjestelysopimusten (korttelit 186 ja 180) mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Tälle tontin käyttöön kuuluvat, tontille 54186/6 (Sitadelli 3) sijoittuvat väestönsuojapaikat tulee olla valmiin käytettävissä viiden vuoden kuluessa tämän rakennuksen käyttöön otosta.

Korttelikokonaisuuden lopullinen toteutussuunnitelma piha- ja hulevesijärjestelyistä sekä autopaikkajärjestelyistä on liitettävä kunkin tontin erityissuunnitelmiin viimeistään loppukatselmukseen mennessä.

Ennen käyttöönottoa on tarkistettava DUO-asunnoiksi merkittyjen asuntojen lopullinen muoto (asunnot erillisinä tai yhdistettyinä) ja toimenpiteelle tulee hakea rakennustyön aikainen muutos huoneistotietojen kirjaamiseksi rekisteriin. Käyttöönoton jälkeen huoneistomuutoksille tulee hakea erillinen lupa.

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 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-c §:t 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