
Tunnus	54-2430-24-A LP-091-2023-01928
Hakija	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0144-0015 Ensi parvi 3
Pinta-ala	10016 m ²
Kaava	Asemakaava 12645
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	8300 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

HEL 2024-011712

Rakennuspaikka sijaitsee Vuosaaren kaupunginosassa Kurkimoisionpuiston ja Broändan purolaakson itäpuolella, kallioisella rinnetontilla. Tontille 91-54-144-15 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joista kaksi on 3-5 kerroksista ja yksi 4-6 -kerroksinen.

Asuinrakennukset, pihakansi ja pihakannen alainen pysäköintilaitos muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontille 91-54-144-14 rakennettavien asuinkerrostalojen, pihakannen ja pysäköintilaitoksen kanssa (rakennuslupahakemus 54-2431-24-A).

Suunnittelun lähtökohtana on ollut ns. Vihreistä vihrein -konsepti ja viherrakentamista hyödynnetään laajasti niin rakennusten kattopinnoilla kuin julkisivuissa. Rakennushankkeet liittyvät sekä viherkattojen että pihan osalta Helsingin yliopiston Viides ulottuvuus - tutkimushankkeeseen, jossa tutkimuksen avulla edistetään kestävä kehityksen mukaisia viherrakentamisen ratkaisuja suomalaisiin olosuhteisiin. Hankkeiden yhteydessä tutkitaan mm. kasvisiirteiden ottamista, ylläpitoa ja takaisinistutusta, teemoitettuja tutkimuskasvikattoja sekä asukaskokemusta.

Pohjaratkaisu

Kolmeen asuinkerrostaloon rakennetaan yhteensä 115 asumisoikeus-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 57,4 m². Asukkaiden kerho- ja saunatilat rakennetaan rakennusten ylimpiin kerroksiin, siten että ne liittyvät asukkaiden käytössä oleviin kattopuutarhoihin. Muut asukkaiden yhteis- ja varastotilat rakennetaan rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Kaikissa rakennuksissa on kaksi porrashuonetta sekä L-muotoisissa rakennuksissa 2 ja 3 on pihakannen päällä siipiosat, jotka yhdistyvät rakennuksiin lyhyellä luhtikäytävällä. Siipiosissa on kaksikerroksisia

asuntoja.

Tontin 91-54-144-15 yhteiset väestönsuojat toteutetaan siten, että rakennukseen 2 rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 110 hengelle ja rakennukseen 3 rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 107 hengelle.

Julkisivut ja vesikatto

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin teräsbetonisia sandwich-elementtejä, joiden ulkokuori on puhtaaksi valettua valkobetonia sekä kolmella eri tavalla uritettua valkobetonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat rakennuksittain eri sävyin maalattua betonia. Tehosteväriä käytetään myös sisäänkäyntien yhteydessä ja ikkunoiden ulkopuitteissa. Parvekkeet ovat viistoreunaisia ja parvekkeiden käiderakenteen muodostaa istutusallas. Eri suuntiin viistetyt parvekkeet muodostavat vaihtelevan ja moniulotteisen julkisivupinnan. Parvekkeet lasitetaan. Asuinrakennuksiin toteutetaan huoneistokohtainen ilmanvaihto. Rakennusten matalampien osien vesikatot toteutetaan asukkaiden käyttöön tuleviksi viherkatoiksi, jonne sijoittuu kattopuutarhoja ja hyötytarhoja mahdollistaen viljelyn sekä oleskelun. Ylimpien kerrosten vesikatot ovat tutkimuskäyttöön rakennettavia viherkattoja, jonne asukkailla ei ole pääsyä. Tutkimuskatoille sijoitetaan myös aurinkoenergian keräinalue.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Pihakannen päälle, piha-alueelle toteutetaan yhteiskäytössä olevia istutus-, leikki- ja oleskelualueita. Jätejärjestelyt toteutetaan tontin eteläosaan sijoitettavin syväkeräysastioin. Hulevesiä viivytetään ja suodatetaan rakennusten viherkatoilla ja piha-alueiden kasvikerroksissa. Pihakannen hulevedet ohjataan osittain asemakaavan edellyttämästi länsipuoliselle lähivirkistysalueelle ja osittain hulevesiviemäriin.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu tontin eteläosasta. Asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 61 ap. Autopaikkoja rakennetaan 62 ap, joista kolme on varattu liikkumisesteisille. Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt lupahakemuksen yhteydessä sitoumuksen liittymisestä yhteiskäyttöautojärjestelmään. Asemakaava edellyttää 277 polkupyöräpaikan rakentamista. Pyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 283 pp, joista kylmiin ulkoiluvälinevarastoihin ja autohalliin sijoittuu 245 pp ja pihalle 38 pp.

Yhteisjärjestelyt

Kiinteistöillä 91-54-144-15 ja 91-54-144-14 on keskinäinen yhteisjärjestelysopimus ja rasitesopimukset pysäköinnin järjestämisestä, pihajärjestelyistä, jätehuollon järjestämisestä, piha-alueen kulku- ja pelastusteistä, pysäköintihallin yhteydessä sijaitsevista irtaimistovarastoista, teknisistä järjestelmistä sekä rakennusaikaisista järjestelyistä.

Hankkeeseen liittyvät erityisselvitykset:

- Alustava pihasuunnitelma
- Alustava viherkerroin

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma 4 kpl
- Energiaselvitykset; rakennus 1, 2 ja 3, energialuokka A, E-luku 75

Lisäselvitys

Hanke on ollut kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyssä 18.12.2023 ja 6.5.2024.

Alueryhmä on käsitellyt hanketta 24.5.2023, 13.11.2023 ja sähköpostikokouksena 12.-16.8.2024. Viimeisessä kokouksessa alueryhmä on puoltanut suunnitelmia ja vähäisiä poikkeamia, huomioon koskien avokallioiden louhinnan minimointia sekä pihasuunnitelman edelleen kehittämistä. Jatkosuunnittelussa louhintaa on onnistuttu vähentämään, mutta tarkennettu louhinta- ja pihasuunnitelma ovat tämän lupapäätöksen lupaehtona.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittyy 353 k-m². Ylitys on 4,25 % tontin 15 asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta 8300 k-m². Ylitys muodostuu asukkaiden yhteistiloista, joita on tontilla yhteensä 563 k-m². Hakija perustelee ylitystä johtuen tonttien suurista korkeusvaihteluista sekä pihakannen alle louhittavasta maanalaisesta autohallista, jolloin hankkeelle muodostuu useampia puolittaisia kellarikerroksia. Näissä kerroksissa on sekä asuintiloja, että autohallin- tai maanvastaisia yhteis- ja varastotiloja, mutta ne tulkitaan kauttaaltaan maanpäällisiksi kerroksiksi. Näin ollen niissä sijaitsevat kellarimaiset tilat lasketaan mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Jotta hanke kuitenkin vastaisi mahdollisimman hyvin asemakaavan viitesuunnitelmaa ja sen maanpäällistä arkkitehtuuria sekä rakennusmassaa, joudutaan rakennusoikeus ylittämään hankkeen kokonaisuuteen nähden vähäisesti.

2. Rakennukset ylittävät vähäisesti asemakaavan mukaisia rakennusalueiden rajoja. Suurimman ylityksen kohtisuora etäisyysmitta rakennusalueen rajasta on 460 mm. Hakija perustelee ylitystä sillä, että rakennusten viistot päädyt ovat olennainen osa asemakaavan viitesuunnitelmassa esitettyjä kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia ratkaisuja.

3. Rakennukset ulottuvat vähäisesti asemakaavan rakennusalalle, jossa suurin sallittu kerrosluku ylittyy. Rakennus 2 ulottuu 6-kerroksisena alueelle, jolla suurin sallittu kerrosluku on 4. Rakennus 3 ulottuu 5-kerroksisena alueelle, jonka suurin sallittu kerrosluku on 4. Rakennusten esitettyihin runkomittoihin on päädytty, jotta

asuntojen tavoitepinta-alat, kalustettavuus ja avautuminen suotuisimpiin ilmansuuntiin toteutuisivat mahdollisimman hyvin. Ylitysten taustalla on myös ylimmän kerroksen sovittaminen kantaviin rakenteisiin.

4. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikoista 75 % on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon. Suunnitelmassa 87 % pyöräpaikoista on sijoitettu kylmiin ulkokatoksiin, jotka sijaitsevat asuinrakennusten asemakaavan mukaisilla rakennusalueilla. Loput 13 % pyöräpaikoista sijaitsee autohallissa ja pihakannella pyörätelineissä sisäänkäyntien lähellä. Polkupyöräpaikat on sijoitettu optimaalisesti sisäänkäyntien läheisyyteen, jotta niiden käyttö olisi asukkaille helppoa.

5. Ulkona olevat polkupyöräkatokset sijaitsevat asemakaavassa osoitettujen, rakennuksiin jätettävien kulkuaukkojen kohdalla rakennuksessa 3. Asemakaavassa esitettyjen kulkuaukkojen leveys on 10 m. Suunnitelmassa jäljelle jäävän aukon leveys on rakennuksessa 3 noin 6,5 m. Jäljelle jäävän aukon leveys on suunniteltu niin, että se on riittävä porttikongissa tapahtuville toiminnoille, kuten asukkaiden läpikululle, sisäänkäynneille sekä pelastus- ja huoltoajoneuvojen läpiajolle. Visuaalisesti kulkuaukkojen kokoa suurentaa niitä reunustavien polkupyöräkatosten toteuttaminen osittain avoimella säleikköseinällä.

6. Asemakaavan mukaan rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle. Autohallin poistoilmakanava (1 kpl) on sijoitettu pihakannelle osaksi pihan pergolaa. Hakija perustelee poikkeamista, sillä että rakennusten katot ovat asukkaiden käyttöön tarkoitettuja oleskelu- ja viljelyalueita, ja kattopihojen viihtyisyyden takia pysäköintihallin poistoilmaa ei ole johdettu katolle. Poistoilmakanavien sijoittamisella vesikatoille niin, että Talotekniikkainfon Sisäilmasto ja ilmanvaihtopajaan luvussa 14.3 (Ulospuhallusilmalaitteiden sijoittaminen) esitettyjen etäisyysvaatimukset avattaviin ikkunoihin ja huoneistokohtaisiin ilmanvaihtolaitteisiin täyttyisivät, olisi merkittävä vaikutus hankkeen kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin. Sijoittamalla autohallin poistoilmakanavat pihakansille etäisyysvaatimukset saadaan täytettyä huomaamattomammin. Poistoilmapuhaltimen etäisyydessä pihatasosta on huomioitu ylöspäin puhaltavan puhaltimen virtausnopeus.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi.

Rakennusoikeus

8300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa: pihakannen alaisen pysäköintihallin

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		8653		8653
kerrosalan ylitys /MRL		691		691

	115§ Pysäköintilaitos		1751	1751
Autopaikat	Vähintään	61		
	Rakennetut	62		
	Yhteensä	62		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	186	2	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	11225 m ²			
Tilavuus	33900 m ³			
Paloluokka	P1			

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	10.09.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	01.11.2024
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	11.09.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	31.10.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	29.08.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	17.09.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	05.11.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	13.11.2024
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Poikkeamiset ovat perusteltuja ja todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Toimivalta</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.</p>

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- Suunnitelma
- louhintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Tarkennettu louhintasuunnitelma ja maantason pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille aloituskokoukseen mennessä. Louhinnan määrä on minimoitava. Pihasuunnitelman luettavuutta on parannettava. Louhintaan ei saa ryhtyä ennen kuin louhintasuunnitelma ja pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettyä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee, että osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Viherkerroinlaskelma on päivitettävä lopullisen pihasuunnitelman mukaiseksi.

Erytyissuunnitelmana edellytetty suunnitelma tarkoittaa viherkattosuunnitelmia. Viherkattosuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen kyseiseen työvaiheeseen ryhtymistä.

Erytyissuunnitelmana edellytetty detaljisuunnitelma tarkoittaa suunnitelmaa parvekkeiden ja parvekkeiden istutusaltaiden ja niiden liittymisestä betonielementtiosiin. Detaljisuunnitelma tulee toimittaa

rakennusvalvonnan lupakäsittelijälle hyvissä ajoin ennen kyseiseen työvaiheeseen ryhtymistä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivujen rakennustyön aloittamista ja tarvikkeiden tilaamista on työmaalla pidettävä julkisivumateriaaleja koskevat mallitarkastukset julkisivujen betonielementtien käsittelystä ja pinnoituksesta. Mallitarkastuksiin kutsutaan rakennusvalvonnan lupakäsittelijän lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja.

Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa, pintastruktuuri ja väritys kunkin julkisivumateriaalin osalta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu Lupapisteeseen ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee kaikkien rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimusten mukaisten pysyvyys olla varmistettuna rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Ennen rakennusten käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 149 §, 164 §, 171 § ja 175 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hanna Tiira Arkkitehti puh. 09 3103 7655