

28.04.2022

1

Tunnus	54-0768-22-A LP-091-2022-01147
Hakija	Asunto Oy Helsingin Sitadelli 6
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0180-0020 Aromikuja 2
Pinta-ala	2169 m ²
Kaava	12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	3060 +150 m ²
Alueen käyttö	AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; VII, II: Rakennusalat 7- ja 2-kerroksisille rakennuksille (velvoitettu kerrosluku kansitasolta alkaen); ma II: Korkeintaan kaksikerroksisen maanalaisen tilan rakennusala; pka: Pihakannen rakennusala, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
Pääsuunnittelija	Huuhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide	8- ja 2-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta HEL 2022-003824 As Oy Helsingin Sitadelli 6:n uudisrakennus muodostuu yksiportaisesta 8-kerroksisesta asuinkerrostalosta sekä kaksikerroksisesta erillissiivestä. Lisäksi on kellarikerros, josta on kulkuyhteys korttelin yhteiseen autohalliin (erilliset rakennusluvut viranhaltijapäätöksinä 3.5.2022). Rakennuksen runko on betonia, välipohjat ovat paikallavalettuja laattoja. Julkisivut ovat profiloitua betonielementtiä, maalattu pronssin sävyyn. Lasitettujen parvekkeiden sisäänvedot ovat pääosin maalattuja betonielementtejä. Kerrostalossakokonaisuudessa on yhteensä 54 (46 + 8) vuokra-asuntoa (30,0 - 59,7 m ² ; keskipinta-ala 46,6 m ²). Pihatasossa sijaitsee irtaimisto- ja ulkovälinevarastoja. Kellarissa sijaitsevat väestönsuoja yhteensä 140 henkilölle (57 henkilöpaikkaa kuuluu Sitadelli 5:lle), tekniset tilat ja varastoja. Talosauna ja siihen yhdistetty kerhuhuone sijaitsee pihatasolla.
---------------------------	---

Bertha Pauligin kadun tasolla on kaksi liiketilaa, joista toisessa on tekniset varaukset mm. mahdolliselle ravintolatoiminnalle ruoanvalmistuksineen.

Rakennus kansipihatiloineen on esteetön. Korttelin kansipihan esteettömyys toteutetaan asuinrakennusten sisäisten hissiyhteyksien lisäksi kevyttä liikennettä palvelevalla hissiyhteydellä Aromikujan kohdalla tontilla 54186/6.

Korttelin rakennusten välissä on kaikkien neljän tontin asuinrakennuksia palveleva kaksitasoinen pysäköintilaitos, jolle on haettu erilliset tonttikohtaiset rakennusluvut. Tälle tontille kuuluva osuus on esitetty luvassa LP-091-2022-01218. Tätä asuinrakennusta palvelevia autopaikkoja on yhteensä 21 kpl sijoitettuna yhteisjärjestelysopimusten mukaisesti, mm. viisi autopaikkaa on korttelin 54186 tontilla 6. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu tontin 54186/6 kautta. Huolto- ja saattoliikenne järjestetään osin pysäköintilaitoksen kautta ja osin Gustav Pauligin tien ja Paahtajanaukion kautta. Polkupyöräpaikkoja on 126 kpl sisätiloissa.

Kaupunkikuvatyöryhmän käsittely on käyty läpi Sitadelli 1-4:n sekä Skanskan Hyperion- ja Atlas-hankkeiden yhteydessä. Julkisivuelementtien pinnoitetaljiikan osalta on annettu erillinen määräys julkisivuelementin mallitarkastelusta.

Paahtajanaukion osalta suunnitelmat ovat tässä lupapäätöksessä alustavat, koska kyseisen aukion piha- ja liikennejärjestelyjen suunnittelu tarkentuu vielä rakentamisen aikana. Aukiolla on laajempia vaikutuksia myös yli tontin rajojen. Asiasta on erikseen annettu lupamääräys tässä päätöksessä.

Korttelin neljän tontin (18, 19, 20 ja tämä tontti 21) kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus. Tälle tontille 21 kuuluvia väestönsuojapaikkoja 57 henkilölle on tontin 20 rakennuksessa.

Lisäselvitys

Riittävät tekniset selvitykset ohjeistuksineen sekä muut selvitykset, liitteet ja lausunnot on toimitettu Lupapisteeseen. Osa selvityksistä on korttelikokonaisuuden neljän tontin yhteisiä. Riskitasoluokka on R1 (rakenne ja rakennusfysiikka) ja R2 (paloturvallisuus). Paloturvallisuussuunnitelmat on toimitettu myös pelastuslaitokselle. Energiatohokkuusluokka on A. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa. Korttelin alustava hulevesisuunnitelma ja alustava piha- ja istutussuunnitelma sekä alustava liiketilojen mainoslaitesuunnitelma on toimitettu.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Alueryhmän lausunto
- Hankeselostus - Yleiskuvaus kohteesta
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos - kortteli 54180
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos - kortteli 54180 ja 54186
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos - liitekartat 54180 ja 54186
- Naapurin kuuleminen
- Selvitys perheasuntovaatimuksen toteutumisesta
- Rakennusoikeuslaskelma - Pinta-alataulukko
- Rakennusoikeuslaskelma - Kerrosalakaaviot

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Aurinkopaneeleita asennetaan vain katolle, ei asemakaavan edellyttämällä tavalla julkisivuun.

- Perusteluna on aurinkopaneelien parempi hyötysuhde katolle sijoitettuna. Korttelin muissa rakennuksissa on myös ollut hyväksyttynä hyvin vähän julkisivulle sijoitettuja aurinkokeräimiä.

Bertha Pauligin kadun puolen ulokeparvekkeet alkavat kolmannesta kerroksesta (n. + 17) poiketen kaavassa määritetystä likimääräisestä korkeusasemasta (+ 22).

- Perusteluna on katujulkisivun mittakaava ja korttelikokonaisuuden arkadiaiheeseen yhtenäinen kaupunkikuva. Samalla useampi asunto saa oman parvekkeen.

Lisäksi hankkeessa on tulkinnanvarainen poikkeaminen asemakaavan julkisivumateriaalimääräyksestä (määräyksenä metallinvärinen levyrakenne; toteutus metallinhoitoinen betonielementti, Faceal-pinnoite).

Poikkeamiset on käyty läpi mm. viranomaisneuvotteluissa alueryhmätyöskentelyn ja kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyn yhteydessä. Suunnitelma noudattaa alueen muissa korttelissa toteutettuja periaatteita ja yhteistyötä on tehty eri suunnitteluryhmien kesken.

Rakennusoikeus

Koko korttelissa 54180 asemakaavan mukaisesti:
41500 + 1000 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään)

28.04.2022

4

Tonttijaon 13784 mukaisesti:
> Tontti 20: 3060 + 150 m² (tämä tontti)
> Tontti 21: 8640 + 450 m²

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		27		27
Asumista palveleva tila		600		600
Asuinkerrosala		3060		3060
Liiketilaa		151		151
MRL 115 §		364		364
Autopaikat	Vähintään	21		
	Rakennetut	5		
	Kiinteistön ulkopuoliset	5		
	Yhteensä	21		
	Rakennetaan	16		

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	114	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4202 m ²
Tilavuus	13630 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

28.04.2022

5

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
11.04.2022
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
18.02.2022
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
09.03.2022
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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymiä ohjeita:

- Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

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 §).

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. Suunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön kevyen liikenteen häiriöttömään sujuvuuteen.

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.

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

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta tulee esittää käyttö- ja huolto-ohjeessa.

Tarkennettu pihasuunnitelma sekä suunnitelma hulevesijärjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

Liiketilojen mainoslaitteiden osalta on laadittava erillinen mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja haettava sille erillinen toimenpidelupa hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Mainoksia saa sijoittaa ainoastaan ulokkeen alapuoliseen julkisivuun alustavaa suunnitelmaa noudattaen ja soveltaen. Suunnitelmassa on myös tuotava esille käytäväosuuden valaistus.

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.

Ennen kuin rakennukset hyväksytään käyttöön otettavaksi, on autohallin näiden rakennusten käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee korttelin tämän tontin 20 ja tonttien 18, 19 ja 21 kaikkien yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla. Pysyvyys tulee varmistaa myös yhteisjärjestelyistä korttelin 54186 tonttien osalta.

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

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