

17.12.2020

1

Tunnus	54-3199-20-A LP-091-2020-05849
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Hyperion
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0180-0019 Vuotie 47c
Pinta-ala	1501 m ²
Kaava	12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	11800 m ² Kaavatontti 54180(19) muodostuu tilasta 54/9906/11, tontista 54180/10 ja 12
Alueen käyttö	AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; XXIII: Rakennusala 23-kerroksiselle rakennukselle (velvoitettu kerrosluku); ma II: Korkeintaan 2-kerroksisen maanalaisen tilan rakennusala; pka: Pihakannen rakennusala, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja
Pääsuunnittelija	Murole Jussi Kalle Ilmari arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

Rakennustoimenpide	24-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta HEL 2020-012786 Kiinteistö Oy Helsingin Hyperion on 24-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joista kulkuyhteys autohalliin. Julkisivut ovat profiloitua betonielementtiä, pintakäsitelty metallinhohtoiseen sävyyn. Metalliverhoiltuja korosteosia on etenkin alimmissa kerroksissa julkisivuaukotusten yhteydessä. Ylimmän kerroksen julkisivuilla on vähäinen määrä asemakaavan edellyttämiä aurinkokeräimiä. Pääosa keräimistä on sijoitettu vesikattotasolle paremman hyötysuhteen saavuttamiseksi Kerrostalossa on yhteensä 216 vuokra-asuntoa 2.-24. kerroksissa. Asemakaavan edellyttämästä asuntajakautumasta ja muuntojoustavuudesta (asuntojen yhdistäminen isommiksi perheasunnoiksi) on esitetty erillinen toteutussuunnitelma. Periaatteen mukaisesti asuntojen yhdistäminen voidaan toteuttaa eri kerroksissa kerroksesta riippumatta. Kaikissa asunnoissa on
---------------------------	---

viherhuone asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteällä sisäseinällä ja liukulasiovella varustetuista viherhuoneista on esitetty erillinen mitoitussuunnitelma (syvyysmitta pääosin vähintään 1500 mm ja liukulasioven osuus alle puolet sisäseinän kokonaisleveydestä).

Pihatasossa on irtaimisto- ja ulkovälinevarastoja. Talosaunat ja niihin yhdistetyt kerhuhuoneet sijaitsevat 8. ja 24. kerroksessa.

Kellarissa on kaksi väestönsuojaa (306 henkilöä), tekniset tilat ja varastoja. Tontin rajan ylittävässä kellarissa on yhteisiä tiloja väestönsuojan lisäksi (mm. varavoimakonehuone ja sprinkler-keskus) viereiselle kaavatontille 54180/18 rakennettavan 33-kerroksisen rakennuksen kanssa (Atlas; sama toimija; rakennuslupa-asia LP-091-2020-05850). Vähäinen osa tämän tontin 19 väestönsuojatiloista (8 m²) sijoittuu myös kyseiseen myöhemmin rakennettavaan rakennukseen tontilla 18.

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

Asemakaavan mukainen rakennuskorttelikokonaisuus (Delfiini-kortteli) muodostuu kaikkiaan kahdeksasta (neljä + neljä) asuinkerrostalosta, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kohteessa on kansipihan alla kaksikerroksinen, osin maanalainen pysäköintilaitos (Delfiiniparkki), joka rakennetaan erillisten rakennuslupien perusteella. Tällä tontille kuuluva autohallin osuus käsitellään erillisessä rakennusluvassa rakennuslupakaavion mukaisessa vaiheessa 2. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu tontin 54186/6 kautta. Huolto- ja saattoliikenne on järjestetty Aromikujan ajoyhteyden kautta. Liitteenä on Vuotien liikennesuunnitelmaluonnos.

Vaiheittain rakennettavan kokonaisuuden rakennuslupavaiheet tässä korttelissa 54180 on esitetty erillisessä liitteessä Rakennuslupakaavio.

Tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on asemakaavan mukaiset vähennys- ja kompensointimahdollisuudet huomioiden 74 kpl, joista kolme on liikkumisrajoitteisille varattua paikkaa. Kaikissa autopaikoissa on varaus sähkölatauspisteen asentamiseksi. Tälle tontille kuuluvat autopaikat sijoittuvat pääosin omalle tontille, loput kuitenkin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhteiseen pysäköintihalliin. Polkupyöräpaikkoja on 437 kpl pääosin varastotiloissa sisällä rakennuksen ylemmän kellarin tasolla, osin kansipihan tasolla.

Kaupunkikuvatyöryhmän on puoltanut suunnitelmia 6.4.2020 antamassaan ennakkolausunnossaan 54-0445-20-E vähäisin maininnoin mm. julkisivujen huollettavuudesta ja pinnoitetaljikkasta erityisesti jalankulkutasolla. Julkisivujen pintakäsittelyn osalta on toimitettu erillinen huoltoselvitys sekä testausraportti ja lisäksi heijastusvaikutusten arviointi on sisällytetty riskianalyysiin. Hakija on teettänyt julkisivun mallikappaleiden lisäksi kokonaisen julkisivuelementin lasi- ja metalliosineen hankkeen omaa tarkastelua varten.

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

Erityisselvitykset:

- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (tärkeä pohjavesialue)
- Pohjatutkimuskartta
- Pohjatutkimusleikkaukset
- Pohjaveden tarkkailuohjelma ja hallintasuunnitelma
- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Ulkopuolisen tarkastajan lausunnot (2) pohjatutkimus- ja perustamistapalausunnosta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3) ja riskianalyysi > erityismenettely
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet (ulkopuolisen tarkastuksen osatarkastusraportti 1)
- Rakennetyypit (erillinen rakennesuunnitelma)
- Ennakkoneuvottelun muistio (palo)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R3)
- Palotekninen selvitys ja suunnitelma (toimitettu pelastuslaitokselle)
- Kolmannen osapuolen lausunto paloturvallisuussuunnittelun asiakirjoista
- Tuulitunnelikoeraportti (engl.)
- Ulkopuolisen tarkastajan lausunto tuulitunnelikokeesta
- Julkisivukäsittelyn testit ja raportti (engl.)
- Julkisivun huoltoselvitys
- Lentoestelausunto
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Seinäpuhalluksen ulospuhalluslaitteiden dynaaminen simulointi
- Kolmannen osapuolen lausunto (LVI)
- Hormivaikutuksen ja painesuhteiden tarkastelu
- Energiatodistus (energiatehokkuusluokka A)
- Lämpöhäviöiden tasauslaskenta (ilmanvuoto 1.0)
- Kesäajan lämpötilatarkastelu
- Lausunto aurinkopaneeleista

- Viherkertoimen laskelma (koko kortteli; kerroin 0,75; tavoitetaso 0,70)
- Hulevesisuunnitelma
- Pihasuunnitelma (alustava)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10; koordinaattori nimetty)
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet (lomake RAK 05)
- Rakennusoikeuslaskelma: pinta-ala ja tilavuus
- Asuntoratkaisut: asuntojakauma ja muuntojousto
- Viherhuoneiden mitoitus
- Rakennuslupakaavio (vaiheet)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lainhuutotodistukset (2)
- Tonttijakokartta 13501
- Ennakkoneuvottelumuistio
- Alueryhmämuistio
- Hankeselostus
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Naapurin kuuleminen
- Hyperion - Yhteisjärjestelysopimusluonnos liitteineen kortteli 180
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos korttelit 180 ja 186 liitteineen
- Vuotien liikennesuunnitelmaluonnos

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Varsinaiset poikkeamiset asemakaavasta:

- Rakennusalan ylitykset viisikulmaisen rakennusalan nurkissa
 - Rakennusoikeuden ylitys 94 m² (alle 0,8 %)
- Em. poikkeamiset ovat kokonaisuuteen nähden vähäisiä ja perusteltuja hankkeen rakenteellisen mitoitusdetaljiikan ja tehokkaan tilankäytön myötä.

Muut hakijan poikkeamisina esittämät suunnitteluratkaisut ovat tulkinnanvaraisia poikkeamia asemakaavan julkisivumateriaalimääräyksestä (määräyksenä metallinvärinen levyrakenne; toteutus metallinhohtoinen betonielementti), ohjeellisesta enimmäiskorkeusasemasta ja kerroskorkeudesta sekä yhteistilaohjeistukseen ja mm. korttelikortteliin liittyvistä tietyistä ohjeista.

Em. suunnitteluratkaisut ovat hyväksyttäviä ja poikkeamiset ovat vähäiset ja perustellut. Sama toteutusperiaate mm. julkisivukäsittelyn osalta on jo korttelikokonaisuuden rakennusluvan saaneessa kahdessa kohteessa ja on tarkoitus toteuttaa asemakaava-alueen kaikkien asuinrakennusten osalta. Asiat on käsitelty ennakkoneuvotteluissa, alueryhmäkäsittelyssä ja kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon yhteydessä.

Rakennusoikeus 11800 m² 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
Viherhuone		1433		1433
Hissitorni		389		389
Asumista palveleva tila		873		873
Asuinkerrosala		11894		11894
MRL 115 §		1101		1101

Autopaikat	Vähintään	73
	Yhteensä	74
	Rakennetaan	74

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	121	1	Ei
	S1	122	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	17169 m ²
Tilavuus	56459 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.11.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	17.11.2020
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

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.

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymiä ohjeita:

- Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta;
- Korkean rakentamisen rakentamistapaohje 2018.

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 §).

Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä pohja- ja runkorakenteiden sekä kokonaisstabiiliteetin osalta.

Rakennusfysikaalisten suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä julkisivujen osalta.

Ulkopuolinen tarkastus on tehtävä LVI-suunnitelmien osalta.

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.

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

Julkisivujen graafisen betonin toteutuksen tarkasteluun on kutsuttava hakijan ja suunnittelijan lisäksi rakennusvalvontapalvelun edustaja.

Täsmennetyin tuulitunnelikokein tai muulla luotettavaksi todetulla tavalla tulee varmistua siitä, että tuulensuojusratkaisut takaavat turvallisuuden ja riittävän viihtyisyyden ulkoalueilla. Tulosten pohjalta laaditut selvitykset, mm. pienilmastoselvitys yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon kanssa tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen kuin erityisesti korttelin yhteisiin piha-alueisiin liittyviä lopullisia suunnitteluratkaisuja ryhdytään toteuttamaan. Merkittävät pienilmastovaikutukset kohdistuvat varsinkin Aromikujan kohdalle, mikä edellyttää yhteistoimintaa korttelin eri toimijoiden kesken erityisesti pihasuunnittelun osalta (katso myös kortteleiden 180 ja 186 välinen yhteisjärjestelysopimus). Pihaan liittyvien istutusten, huolto- ja hälytysajoneuvoreittien ja muiden rakenteiden suunnittelun lisäksi huomiota on kiinnitettävä rakennusten sisäänkäyntien ja mahdollisten muiden ulkotilojen detaljisuunnitteluun (katokset, pergolat yms. tms.).

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

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 rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on autohallin tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut 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, mistä ilmenee paikkojen lukumäärä ja sijainti.

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

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.

Naapuritontille 54180/18 rakennettavaan rakennukseen (Atlas) sijoittuvat väestönsuojapaikat tulee olla käytettävissä viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa tämän rakennuksen käyttöönotosta. Päivämäärä tulee kirjata katselmuspöytäkirjaan.

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 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §
Pelastuslaki 71 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321