

20.01.2022

1

Tunnus	54-3348-21-A LP-091-2021-07646
Hakija	Maustetehtaankatu 2 Helsingin kaupunki asuntotuotanto, c/o Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka Vuosaari
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0187-0006 Gustav Pauligin katu 2b
Pinta-ala	3145 m ²
Kaava	12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	7850 + 1000 m ²
Alueen käyttö	Koko korttelissa: AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; XIV, VI, I: Rakennusalat 14- ja 6-kerroksisille rakennuksille (velvoitettu kerrosaluku kansitasolta alkaen) ja yksikerroksisille rakennusosille; ma II: Korkeintaan kaksikerroksisen maanalaisen tilan rakennusala; pka: Pihakannen rakennusala, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja
Pääsuunnittelija	Viherkoski Jari Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon (käyttötarkoituseraluokka 0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta

HEL 2021-013855

Kyseisen korttelin tonttijaolla jaetulle kaupungin vuokratontille 6 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa A, B ja C, joissa on asemakaavan velvoittamalla tavalla kuusi kerrosta kansipihatason laskettuna ja katutasosta (Maustetehtaankatu ja Gustav Pauligin katu) laskettuna 7-8-kerrosta. Rakennuksiin liittyy yksikerroksiset rakennusosat kerrostalojen välissä sekä koko korttelia palveleva kaksikerroksinen pysäköintilaitos kansipihoinen. Käyttöikätaavoite betonisten runko- ja julkisivurakenteiden on 100 vuotta.

Korttelin toisen tontin 7 kerrostalolla on samanaikaisesti käsittelyssä rakennuslupa-asia 54-3350-21-A (LP-091-2021-07645; HEL 2021-013851).

Tämän tontin rakennuksissa on yhteensä 118 vuokra-asuntoa (keskipinta-ala 55,7 m²), joista 7 on kahdessa yksikerroksisessa rakennusosassa pihakannen tasolla. Asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Liiketila on rakennuksen A maantasokerroksessa, Hekan toimitilat rakennuksessa B ja väestönsuoja 217 henkilölle on rakennuksen C kellarissa. Yhteistiloista saunatilat ovat pihakansitasolla rakennusten A ja B välisessä yksikerroksisessa osassa ja kerhotila rakennuksessa C.

Julkisivut ovat alueen muiden kortteleiden uudisrakennusten tavoin profiloitua betonielementtiä, Faceal-pintakäsitelty metallinhoitoiseen sävyyn (väri 'alumiini'). Metalliverhoiltuja korosteosia on etenkin alimmissa kerroksissa julkisivuaukotusten yhteydessä. Asemakaavan edellyttämät aurinkokeräimet on sijoitettu ainoastaan vesikattotasolle paremman hyötysuhteen saavuttamiseksi.

Rakennukset kansipihatiloineen ovat esteettömät. Korttelin kansipihan esteetön kulku tapahtuu rakennusten hissiyhteyksien kautta. Ulkoporras ei ole esteetön reitti ja ylemmän pysäköintitason kautta kulkeva huoltoluiska on liian jyrkkä ollakseen esteetön reitti.

Pysäköintilaitoksessa on yhteensä 96 autopaikkaa, joista tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on alemmalla pysäköintitasolla K2 asemakaavan mukainen vähennys (vuokra-asunnot) huomioiden 48 kpl, joista kaksi on liikkumisrajoitteisille varattua paikkaa ja lisäksi 1 liiketiloille varattu paikka on ylemmällä tasolla K1. Kaikissa autopaikoissa on varaus sähkölatauspisteen asentamiseksi. Polkupyöräpaikkoja on 274 kpl pääosin varastotiloissa sisällä.

Kaupunkikuvatyöryhmän on puoltanut korttelikokonaisuuden suunnitelmia 24.5.2021 antamassaan ennakkolausunnossaan 54-1341-21-E vähäisin maininnoin mm. julkisivuelementtien pinnoitetaljiikan tarkennuksiin liittyen ja edellyttäen erityistä mallitarkastelua. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pihasuunnittelun tarkennuksiin. Suunnitelmat ovat tarkentuneet näiltä osin ja lisäksi tässä päätöksessä on annettu lisämääräykset. Työryhmän toive pihatilan avaamisesta ympäristöön korkeiden rakennusmassojen välissä ei aiheuta toimenpiteitä, koska yksikerroksiset rakennusosat ovat asemakaavassa määrätyillä rakennusaloilla.

Korttelin kahden tontin (6 ja 7) kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus pääosin tällä tontilla 6 sijaitsevista yhteisessä käytössä olevista toiminnoista ja tiloista. Lisäksi tämän tontin osalta on tehty rasitesopimus (pelastuspaikat, palomuurin

rakentamatta jättäminen ja erityisten rakenteiden sijoittuminen) tontin 54187/2 omistajan kanssa (Kiinteistö Oy Yrttitarhan pysäköinti). Asiasta on samanaikaisesti käsitellyssä Z-lausuntohakemus LP-091-2021-09009.

Lisäselvitys

Riittävät tekniset selvitykset ohjeistuksineen ja muut selvitykset ja liitteet (62) on toimitettu Lupapisteeseen. Riskitasoluokka on kaikilta osin alin R1. Paloturvallisuussuunnitelmat toimitettu pelastuslaitokselle. Energiatohokkuusluokka on asuntojen osalta A. Korttelin alustava hulevesisuunnitelma ja alustava piha- ja istutussuunnitelma on toimitettu (hulevesien viivytys mm. matalien rakennusosien viherkatoilla). Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa (Kuivaketju 10) ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat (11):

- Alueryhmän kokousmuistio
- Ennakkoneuvottelumuistio
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 54-1341-21-E
- Rakennussuunnittelun perusteet (hankeselostus)
- Yhteisjärjestelysopimus (luonnos)
- Rasitesopimus (luonnos)
- Naapurin kuuleminen
- Naapurin huomautus
- Vastine naapurin huomautukselle
- Vastine naapurin huomautukselle - kuvaliite
- Rakennusoikeuslaskelma - Asuinkerrostalon pinta-alataulukko

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Maustetehtaankadun vastapäisen kiinteistön 54188/1 yksi taloyhtiö osoitteessa no. 3 on huomauttanut massiivisesta rakentamisesta ja poikkeamisista sekä erityisesti liikenteen lisääntymisestä.

Hakija ja suunnittelija ovat esittäneet yhteisen vastineensa, jossa todetaan, että alueen massiivinen rakentaminen perustuu asemakaavavaiheen ratkaisuihin. Suuri osa vähäisistä poikkeamisista perustuvat alueen uudiskortteleiden yhteisesti hyväksytyihin ratkaisuihin. Maustetehtaankadun puoleiset rakennukset A ja B alittavat huomattavasti sallitun enimmäiskorkeuden, jolloin haittaavaa vaikutusta huomautuksen tehneeseen naapuriin ei ole. Ajoliittymän sijoituksen vähäisen poikkeamisen ei myöskään katsota lisäävän liikennettä. Liikennejärjestelyt ja katusuunnitelmien muutokset laajemminkin alueella perustuvat kaavamuutoksien myötä tapahtuneeseen

lisärakentamiseen eikä tämän yksittäisen korttelin uudisrakentaminen aiheuta erityistä lisää liikenteeseen.

Hakija on toimittanut vastineensa huomautuksen tehneelle naapurille. Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan myös kyseiselle taloyhtiölle.

Poikkeamiset perusteluineen

Varsinaiset poikkeamiset hakijan esittämine perusteluineen:

Ajoyhteiden sijainti Maustetehtaankadulla:

- Ajoyhteys autohalliin tulee olemaan puoliksi sallitun ajoyhteysalueen ulkopuolella. Ajoyhteys autohalliin ja huoltoyhteys pihakannelle halutaan sijoittaa asuinrakennusten väliin autohallin kohdalle. Kaikki ajoyhteydet, kuten liiketilan tavaraliikenne, jätehuolto sekä Heka:n traktorivarikko halutaan sijoittaa keskitetysti yhden liittymän kohdalle.

Tornikerrosten kattomuoto:

- Kaavamääräyksen mukaisesti tornikerrosten huippujen tulee olla lapekattoja. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa kattopinnan yläpuolelle. Maustetehtaankadun puolen rakennusmassojen katoille tulee iv-konehuoneet. Konehuoneet eivät tule näkyviin kadun tasosta katsottuna, vaan jäävät räystäslinjan taakse. Rakennusoikeuden määrää on vaikea toteuttaa, ja iv-konehuoneet 6-kerroksessa vähentäisivät kerrosalaa entisestään.

Aurinkokeräinten sijoitus:

- Kaavamääräyksen mukaisesti julkisivupintoihin tulee liittää aurinkopaneeleita, joita on hyödynnettävä osana rakennuksen energijärjestelmää. Aurinkopaneelit asennetaan katolle siten, ettei niiden rakenteet ylitä räystäslinjaa.

Parvekkeiden / viherhuoneiden rakentaminen ja sijoitus:

- Kaavamääräyksen mukaisesti asuntoihin tulee rakentaa viherhuoneet tai parvekkeet, joiden tulee olla visuaalisesti osa julkisivupintaa. Parvekkeiden tulee olla seinäpinnan sisäpuolella. Maustetehtaankadun kadun varrella parvekkeet muodostavat yhtenäisen julkisivupinnan, mutta toteutetaan rakenteeltaan ulokeparvekkeina. Massakappale on solidi. Julkisivun alapinta muodostaa kaupunkikuvallisesti näkyvän arkadin Maustetehtaankadulle. Uloke rakennetaan kaavan määräyksestä (uloke = u; +22.00) poiketen tasosta +16.60 ylöspäin, koska asuinkerrokset alkavat kansitasosta ylöspäin. Ulokkeen alapuolelle jää tilaa noin 7 m kadun pinnasta. Korkotaso on yhteneväinen länsipuolen korttelin kanssa.

Puhtaiden hulevesien imeyttämistä alueelle tulee tutkia:

- Koko tontti rakennetaan kauttaaltaan eikä sadevesiä pystytä imeyttämään. Hulevesiä hidastetaan suunnitelmien mukaan (mm. viherkattoiset rakennusosat).

Pysäköintipaikkoja 1 ap/100 m² liiketilojen osalta:

- Liiketilaa on noin 900 m² kerrosalaa. Liiketilaille osoitetaan yksi autopaikka pysäköintihallista ja kaksi vuorottaispysäköintipaikkaa traktoritallista. Päivittäistavarakaupan asiakkaat käyttävät kadunvarressa olevia lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja.

Kerrosalat:

- Asuinkerrosalaa ylitetään 13 m² ja liiketilan kerrosala alitetaan 72 m².

Lisäksi hankkeessa on tulkinnanvarainen poikkeaminen asemakaavan julkisivumateriaalimääräyksestä (määräyksenä metallinvärinen levyrakenne; toteutus metallinhohtoinen betonielementti).

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

Rakennusoikeus

Koko korttelissa asemakaavan mukaisesti:

14000 + 1000 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään)

Tonttijaon 13642 mukaisesti:

> Tontti 6: 7850 + 1000 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään) tonttijaon 13642 mukaisesti

> Tontti 7: 6150 m² Asuinkerrosala (enintään)

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		69		69
Asumista palveleva tila		977		977

20.01.2022

6

	Asuinkerrosala	7863	7863
	Liiketila	928	928
	MRL 115 §	1134	1134
	Pysäköintilaitos	3084	3084
Autopaikat	Vähintään	96	
	Yhteensä	96	
	Rakennetaan	96	
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	109	1
	S1	67	1
			Kiinteistön ulkopuolella
			Ei
			Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	14316 m ²
Tilavuus	49633 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 Sijaintilausunto
Lausunto pvm 22.11.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 14.12.2021
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Suunnitelmalla ei katsota olevan haittaavaa vaikutusta huomautuksen tehneeseen naapuritaloyhtiöön. Ratkaisu perustuu asemakaavan alueelle tuomaan lisärakentamiseen ja vähäiset poikkeamiset ovat alueelle hyväksytyjen periaatteiden mukaisia. Uudisrakentamisen massiivisuutta lieventää rakennusten A ja B sallittua korkeutta matalampi ratkaisu.

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 pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- 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.

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 mainoslaitteista on pääpiirustuksissa esitettynä ainoastaan kaksi mainoslaitetta ('Alepa') ikkunoiden yläpuoliseen julkisivukenttään sijoitettuna. Mahdollisille muunlaisille mainoslaitteille tulee hakea erillinen lupa (mainosten yleissuunnitelma).

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 6 ja tontin 7 kaikkien yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla

varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän tontin 6 ja tontin 54187/2 yhteisjärjestelysopimuksen 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.

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