
Tunnus	54-1389-21-A LP-091-2020-11581
Hakija	As Oy Helsingin Presso / YIT Suomi Oy
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0099-0012 Bertha Pauligin katu 2a
Pinta-ala	1374 m ²
Kaava	Asemakaava 11727
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	4113 m ²
Rakennettu kerrosala	711 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue VIII: Rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinrakennukselle ma: Rakennusala maanalaiselle tilalle; enintään kaksi maanalaista kerrosta
Pääsuunnittelija	LeCoultre Laura Leena Maria arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide	<p>7-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitussuokka 0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla</p> <p>HEL 2021-005974</p> <p>Viiden tontin muodostaman Robusta-korttelikonaisuuden 4. vaiheessa rakennetaan 7-kerroksinen, kaksipiportainen asutokerrostalo (As Oy Helsingin Presso; 62 omistusasuntoa, keskipinta-ala 59,3 m²), johon liittyy korttelikonaisuutta palveleva pysäköintilaitos (Robusta-parkki; tontit 11-15). Maantasossa on asumista palvelevien yhteistilojen lisäksi kaksi liiketilaa.</p> <p>Robusta-parkin eri tonttien osuuksille on myönnetty erilliset rakennusluvut. Tämän tontin osuus on rakennusluvassa 54-3166-19-A (LP-091-2019-09051; 711 m²). Korttelin rakennustyöt on aloitettu tontilta 14 alkaen.</p> <p>Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan tämän hankkeen osalta asuntojen keskipinta-alaa koskevasta määräyksestä, autopaikkojen vähimmäismäärästä, räystäskoroista, kulkuaukon ja kattoterassien rakentamisvaatimuksesta sekä sisäpihan suurikokoisten puiden istutusvaatimuksesta.</p> <p>Rakennuksen ulkojulkisivuilla on puhtaaksimuurattu tiiliverhous (poltettu graniitinkirjava makasiinitili). Sisäpihan julkisivut ovat uritettua valkobetonia (uritettu sandwich-elementti). Vastaava käsittely on korttelin kaikissa rakennuksissa. Kaupunkikuvallinen tarkastelu on käyty läpi ennakkoneuvottelussa.</p> <p>Rakennukseen rakennetaan kerhotilat, jotka ovat yhteisjärjestelysopimuksen nojalla yhteiset As Oy Päämaistajan (tontti 15) ja As Oy Kahvipavun (11) kanssa. Kerhotilojen kerrosala</p>
---------------------------	---

on 127 m². Korttelin 1. vaiheessa As Oy Robustaan rakennettu kerhotila on 119 m², joten korttelin yhteinen kerhotilavaatimus 240 m² täyttyy näiden kahden kerhotilan myötä.

Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu viereisen Arabica-tontin ajorampin kautta. Osittain kaksikerroksisessa pihakannen alaisessa pysäköintilaitoksessa (Robusta-parkki) on yhteensä 130 autopaikkaa, joista tälle tontille kuuluvia 37 kpl (varaukset 10 sähköauton latauspaikalle; yksi paikka liikkumisrajoitteisille). Esteetön sisäänkäynti rakennukseen on pysäköintihallista ja maantasolla sisäpihan kautta. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 127, joista sisätiloissa 113.

Kellarissa on teknisten ja asumista palvelevien säilytystilojen lisäksi väestönsuoja 112 henkilölle. Porrashuone ulottuu vielä alemmalle pysäköintilaitoksen tasolle.

Rakennus käyttää As Oy Päämaistajan kanssa yhteistä jätetilaa, joka sijaitsee Päämaistajan tontilla 15.

Lisäselvitys

Tekniset erityisselvitykset (18 kpl) on toimitettu Lupapisteeseen. Osa selvityksistä on tämän korttelin viiden tontin yhteisiä. Riskiarvioiden mukaan riskitasoluokka on alin R1 ja energiatehokkuusluokka B. Suunnittelun ja toteutuksen perusteiden sekä toimitettujen muiden selvitysten perusteella hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia mm. erityismenettelyn suhteen. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa (KK10) ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat hakemuksen lisäksi:

- Valtakirja (2)
- Poikkeamispäätös
- Naapurin kuuleminen (3)
- Rakennusoikeuslaskelma: Pinta-alataulukko
- Yhteisjärjestelysopimus

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

Poikkeamispäätöksellä myönnettyjen poikkeamisten lisäksi rakennusoikeus ylittyy 20 m²:llä (0,5 %) ja rakennusala ylittyy sisäpihan puolella 400 mm. Poikkeamiset ovat vähäiset ja korttelin kokonaissuunnittelu huomioiden perustellut.

Rakennusoikeus

4113 m² = Asuinkerrosala (tämä tontti 12)

Lisärakennusoikeudet:

- Asunnon ulkopuoliset, asukkaita palvelevat tilat (enintään 10 % sallitun kerrosalan lisäksi) = enintään 411 m²

- Kerhotilat asukkaiden yhteiseen käyttöön (vähintään 1,5 % sallitun kerrosalan lisäksi) = vähintään 62 m²
- Myymälä-, toimisto-, palvelu-, kokoontumis-, työ- ja jätehuonetilat (enintään 10 % sallitun kerrosalan lisäksi; vähintään 1 %) = enintään 411 m², vähintään 41 m²
- Lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat tietyin edellytyksin.
- Lisäksi saa rakentaa enintään kaksi maanalaista kellarikerrosta pysäköintiä, huoltoa, varastointia, teknisiä tiloja ja väestönsuojia varten.
- Lisäksi saa rakentaa MRL:n 115 §:n mukaiset kerrosalan ylittävät osat.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Porrash. 15 m ² ylit.		192		192
	Asuinkerrosala		4133		4133
	Asumista palv. tiloja		316		316
	Liiketilaa		123		123
	MRL 115 §		264		264
	Pysäköintilaitos	711			711
Autopaikat	Vähintään	35			
	Rakennetut	37			
	Yhteensä	37			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	107	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5518 m ²
Tilavuus	18253 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
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
20.05.2021
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen pääosin poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen. Suunnitelmassa lisäksi olevat poikkeamiset (kerrosalan ja rakennusalan ylitykset) 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
- rakennesuunnitelmat

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.

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 §).

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

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.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Liiketilojen mahdollisista mainoslaitteista on ennen tilojen käyttöönottoa toimitettava erillinen suunnitelma tai haettava erillinen lupa = mainosten yleissuunnitelma.

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 osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän korttelikokonaisuuden (Robusta) tonttien 11-15 ja tontin 54099/9 (Arabica) väliset rasitteet (kulkuyhteys ja tekniset järjestelmät) olla perustettuina.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän tontin 12 ja korttelin muiden tonttien 11-15 välisten yhteisjärjestelyjen (sopimusluonnos liitekarttoineen liitteenä) pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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.

10.06.2021

6

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

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § 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