

---

Tunnus	54-1053-21-A LP-091-2021-00551
Hakija	As Oy Helsingin Sitadelli 3
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0186-0007 Bertha Pauligin katu 1
Pinta-ala	827 m <sup>2</sup>
Kaava	Asemakaava 12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	2900 + 140 m <sup>2</sup>
Rakennettu kerrosala	795 m <sup>2</sup>
Alueen käyttö	AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; VII, II: Rakennusala 7- ja 2-kerroksiselle rakennukselle; ma II: Korkeintaan 2-kerroksisen maanalaisen tilan rakennusala; pka: Pihakannen rakennusala, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja
Pääsuunnittelija	Kosonen Heikki Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Asuinkerrostalon (Sitadelli 3; käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen osana neljän tontin korttelikokonaisuutta</p> <p>HEL 2021-005091</p> <p>As Oy Helsingin Sitadelli 3 on yksiportainen ja Bertha Pauligin kadun puolelta 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Asuntoja on kansipihatasosta lähtien seitsemässä kerroksessa. Rakennukseen liittyy asemakaavan mukainen kaksikerroksinen rakennusosa, jossa on neljä kaksikerroksista rivitaloasuntoa. Vuokra-asuntoja on yhteensä 50 kpl (keskipinta-ala: kaikki asunnot 48 m<sup>2</sup>, perheasunnot 62 m<sup>2</sup>).</p> <p>Julkisivut ovat messingin sävyllä pinnoitettuja betonielementtejä, lisäksi osassa kadunpuolen elementtien pinnassa on graafista betonia. Lasitettujen parvekkeiden sisäänvedot ovat maalattuja betonielementtejä. Katumiljöötä on elävöittämässä peltikasetti-ikkunakenttiä. Kaupunkikuvatyöryhmän edellyttämä betonijulkisivun pintakäsittelyn mallitarkastelu on pidetty elementtitehtaalla.</p> <p>Kellarissa on varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuoja 96 henkilölle. Katutasokerroksessa on kaksi liiketilaa, asumista palvelevia tiloja ja tämän korttelin neljää tonttia palvelevat jätehuoltotilat. Kansipihatasolla (2. kerros) on viiden kerrostaloasunnon lisäksi kerhotila ja saunatilat sekä yksi polkupyörävarasto. Rivitaloasunnoilla on pieni oma kansipiha-alue asunnon edustalla.</p> <p>Rakennus kansipihatiloineen on esteetön. Aromikujan esteettömyys toteutetaan erillishankkeen yhteydessä yleistä kevyttä liikennettä palvelevalla hissiyhteydellä kujan eteläpäässä.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakennuskorttelikokonaisuus (tämä kortteli</p>
---------------------------	--

ja kortteli 54180) muodostuu kaikkiaan kahdeksasta (neljä + neljä) asuinkerrostalosta, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kohteessa on kansipihan alla maanalainen pysäköintilaitos, joka rakennetaan erillisten rakennuslupien perusteella. Tällä tontille kuuluva autohallin osuus (795 m<sup>2</sup>) on käsitelty erillisessä rakennusluvassa 54-3010-20-A / LP-091-2020-06007. Tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on asemakaavan mukaiset vähennys- ja kompensointimahdollisuudet huomioiden 18 kpl (1 le-paikka). Lisäksi liiketiloille on varattu yksi autopaikka. Kaikissa autopaikoissa on varaus sähkölatauspisteen asentamiseksi. Polkupyöräpaikkoja on 102 kpl varastotiloissa sisällä rakennuksessa.

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

Lisäselvitys

Tekniset erityisselvitykset (31 kpl) on toimitettu Lupapisteeseen. Suuri osa selvityksistä on tämän korttelin neljän tontin yhteisiä. Riskiarvioiden (3 kpl) mukaan ristitasoluokka on alin R1 ja energiatehokkuusluokka B. Suunnittelun ja toteutuksen perusteiden (3 kpl) ja muiden selvitysten perusteella hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia mm. erityismenettelyn suhteen. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat hakemuksen lisäksi:

- Valtakirja
- Alueryhmämuistio
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Yleiskuvaus Sitadelli 3 ja 4
- Naapurin kuuleminen (2)
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos 13.1.2021
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos 2020 (Kortteli 54186)
- Yhteisjärjestelykartat (2)
- Rakennusoikeuslaskelma: Pinta-alataulukko
- Huoneistojakauma ja perheasuntoselvitys
- Selvitys yhteistiloista

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

1. Tonttijaolla määritellyn liiketilojen vähimmäispinta-ala (140 m<sup>2</sup>) alittuu tällä tontilla 28 m<sup>2</sup>.

- Perusteluna on liiketilojen keskittäminen lähemmäs Paahtajanaukiota. Lisäksi tämän korttelin kolmen tontin jätehuollon tilat sijoittuvat tähän rakennukseen vieden paljon tilaa maantasokerroksesta. Kaavan mukaan liittymät tontille on määrätty Bertha Pauligin kadulle, joten toiminnallisesti sallittava paikka jätehuollolle on tämän rakennuksen yhteydessä.

2. Aurinkopaneeleita asennetaan vain katolle, ei julkisivuun.

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

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

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

Lisäksi julkisivutoteutus (metallipigmenttipinnoitettu betoni) ei ole kaikilta osin kaavan mukainen (metallinvärinen levyrakenne). Perusteluna on kyseisen materiaalin käyttö korttelikokonaisuuden kaikkien hankkeiden julkisivumateriaalina. Julkisivun betonipinnat on jaettu levymäisiin kenttiin valesaumojen avulla.

Poikkeamiset on käyty läpi mm. viranomaisneuvotteluissa alueryhmätyöskentelyn ja kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyn yhteydessä. Suunnitelma noudattaa tässä korttelissa noudatettuja periaatteita.

Rakennusoikeus

2900 + 140 m<sup>2</sup> Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään) 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
Asumista palveleva tila		454		454
Asuinkerrosala		2900		2900
Liiketilaa		112		112
MRL 115 §		282		282
Pysäköintilaitos	795			795

Autopaikat

Vähintään	18
Rakennetut	18
Yhteensä	18

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	79	1	Ei

## Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3796 m <sup>2</sup>
Tilavuus	12550 m <sup>3</sup>
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	13.04.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut eikä naapureilla 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
- mainoslaitesuunnitelma

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.

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 §).

Ilmanvaihtosuunnitelmien toimittamisen yhteydessä tulee arvioida seinäpuhalluksen yhdistelmälaitteiden dynaamisen simuloinnin tarve.

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

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

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

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.

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

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.

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

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