

20.01.2022

1

Tunnus	54-3350-21-A LP-091-2021-07645
Hakija	Helsingin kaupungin asuntotuotanto / Helsingin asumisoikeus Oy / Haso Pomeranssi
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0187-0007 Gustav Pauligin katu 2a
Pinta-ala	666 m ²
Kaava	12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	6150 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 14-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121)
rakentaminen osana korttelikokonaisuutta

HEL 2021-013851

Kyseisen korttelin tonttijaolla jaetulle kaupungin vuokratontille 7 rakennetaan asuinkerrostalo, jossa on katutasosta (Vuotie) laskettuna 15-16-kerrosta ja asemakaavan velvoittamalla tavalla 14 kerrosta kansipihatasolta laskettuna. Rakennuksen korkeuden takia sovelletaan suunnittelussa ja toteutuksessa korkean rakentamisen periaatetta. Käyttöikätaavoite betonisten runko- ja julkisivurakenteiden osalta on 100 vuotta.

Korttelin toisen tontin 6 rakennuksilla ja pysäköintilaitoksella on samanaikaisesti käsittelyssä rakennuslupa-asia 54-3348-21-A (LP-091-2021-07646; HEL 2021-013855).

Rakennuksessa on yhteensä 77 asumisoikeusasuntoa (keskipinta-ala 64,3 m²). Asuntoparvekkeet ovat lasitettuja.

Yhteistiloista saunatilat ovat kattokerroksessa ja kerhotila pihakansitasolla. Väestönsuoja 165 henkilölle on alimmalla kerroksella.

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.

Rakennus kansipihatiloineen on esteetön. Korttelin kansipihan esteetön kulku tapahtuu rakennusten hissiyhteyksien kautta. Ulkoporras ei ole esteetön reitti ja tontilla 6 sijaitsevan, ylemmän pysäköintitason kautta kulkeva huoltoluiska on liian jyrkkä ollakseen esteetön reitti.

Tontille 6 sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 96 autopaikkaa, joista tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on ylemmällä pysäköintitasolla K1 yhteensä 47 kpl, joista kaksi on liikkumisrajoitteisille varattua paikkaa. Kaikissa autopaikoissa on varaus sähkölatauspisteen asentamiseksi. Polkupyöräpaikkoja on 200 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 tontilla 6 sijaitsevista yhteisessä käytössä olevista toiminnoista ja tiloista.

Lisäselvitys

Riittävät tekniset selvitykset ohjeistuksineen ja muut selvitykset ja liitteet (66) on toimitettu Lupapisteeseen. Osa korttelikokonaisuuden selvityksistä on esitetty tontin 6 rakennusluvan yhteydessä. Riskitasoluokat ovat R3 (rakenne) ja R2 (rakennusfysiikka). Erytymenettelytarve on huomioitu (rakenne ja lvi). Paloturvallisuuden riskitasoluokka on R1 (suunnitelmat toimitettu pelastuslaitokselle).

Energiatehokkuusluokka on A. Korttelin alustava hulevesisuunnitelma ja alustava piha- ja istutussuunnitelma on toimitettu (tontti 6). Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa (Kuivaketju 10) ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat (7):

- Alueryhmän kokousmuistio
- Ennakkoneuvottelumistio
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 54-1341-21-E
- Rakennussuunnittelun perusteet (hankeselostus)
- Yhteisjärjestelysopimus (luonnos)
- Naapurin kuuleminen
- Rakennusoikeuslaskelma - Asuinkerrostalon pinta-alataulukko

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Varsinaiset poikkeamiset hakijan esittämine perusteluineen:

Rakennusalan ylitykset:

- Autohallin mitoitus ohjaa rakennusten julkisivujen sijoittelua. Ylitykset tapahtuvat omalla tontilla sisäpihalle päin ja eivät heikennä valoisuutta ja näkymiä.

Rakennusoikeus:

- Sallittu rakennusoikeus (asuinkerrosala) ylittyy 2 m²:llä.

Tornikerrosten kattomuoto ja teknisten tilojen sijoitus:

- Katosta tehdään tasainen, mutta ulkoseinät ja räystäslinja noudattavat lapekaton profilia.

Aurinkokeräinten sijoitus:

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

Asukkaiden yhteistilan sijoitus yli 8-kerroksisten rakennusten ylimpiin kerroksiin:

- Ylimpiin kerroksiin toteutetaan talosauna, jossa on pieni kerhohuone (yhteensä n. 40 m²). Varsinainen kerhotila on kaupunkikuvallisesti kiinnostavimmalla paikalla pihakansitasolla.

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

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 asemakaavan mukaisesti:
14000 + 1000 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään)

Tonttijaon 13642 mukaisesti:
> Tontti 7: 6150 m² Asuinkerrosala (enintään)
> Tontti 6: 7850 + 1000 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala (vähintään) tonttijaon 13642 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
Hissitorni		105		105
Asumista palveleva tila		535		535
Asuinkerrosala		6152		6152
MRL 115 §		450		450

Autopaikat

Vähintään	47
Rakennetut	47
Kiinteistön ulkopuoliset	47
Yhteensä	47

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	131	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7724 m ²
Tilavuus	24000 m ³

20.01.2022

5

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 19.11.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
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.

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;
- Korkean rakentamisen rakentamistapaohje 2018 (soveltaen).

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 § ja 150 c §).

Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä pohja- ja runkorakenteiden sekä kokonaisstabiliteetin 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. 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.

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.

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.

20.01.2022

8

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321