
Tunnus	54-1133-21-A LP-091-2020-05850
Hakija	As. Oy Helsingin Atlas
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0180-0018 Paahtajanaukio 2
Pinta-ala	3668 m ²
Kaava	12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	18400 + 400 m ²
Rakennettu kerrosala	37 m ²
Alueen käyttö	AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; XXXI, II: Rakennusala 31-kerroksiselle rakennukselle (veloitettu kerrosluku kansitasolta alkaen) ja 2-kerroksiselle rakennusosalle; 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	33-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta HEL 2021-005224 Asunto Oy Helsingin Atlas on 33-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksen maantasokerroksessa on liiketiloja. Rakennuksessa on yksi kellarikerros, josta kulkuyhteys autohalliin. Julkisivut ovat profiloitua betonielementtiä, pintakäsitelty metallinhoitoiseen sävyyn. Metalliverhoituja 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 288 vuokra-asuntoa 2.-32. kerroksissa. Asemakaavan edellyttämästä asuntopakautumasta 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 liukulasiovellalla 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 2., 3. ja 33. kerroksessa.

Kellarissa on kolme väestönsuojaa (496 henkilöä), tekniset tilat ja varastoja.

Tontin rajan ylittävässä kellarissa on yhteisiä tiloja väestönsuojan lisäksi (mm. varavoimakonehuone, muuntamo ja sprinkler-keskus) viereiselle kaavatontille 54180/19 rakennettavan 24-kerroksisen rakennuksen kanssa (Hyperion; sama toimija; rakennuslupa-asia LP 091-2020-05849 / 54-3199-20-A). Vähäinen osa tontin 19 väestönsuojatiloista (8 m²) sijoittuu Atlaksen väestönsuojatiloihin.

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 on käsitelty erillisessä rakennusluvassa rakennuslupakaavion mukaisessa vaiheessa 2b. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu tontin 54186/6 kautta. Huolto- ja saattoliikenne järjestetään Vuotielle rakennettavan huoltotaskun kautta (Vuotien liikennesuunnitelmaluonnos) sekä lisäksi huoltoliikenne Paahtajanaukion kautta.

Vaiheittain rakennettavan kokonaisuuden rakennuslupavaiheet tässä korttelissa 54180 on esitetty erillisessä liitteessä 'Rakennuslupakaavio'. Tämän tontin 18 aikaisemmin myönnetty erillinen lupa-asia on 'Vaiheet 2a ja 2b': LP-091-2020-01672 / 54-0116-21-A, joka sisältää kaksikerroksisen rakennusosan ja sen alaisen kellarin osuuden ja pysäköintilaitoksen (Delfiini-parkki) tälle tontille sijoittuvan kuuluvan osuuden.

Tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on asemakaavan mukaiset vähennys- ja kompensointimahdollisuudet huomioiden

115 kpl, joista neljä 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 680 kpl pääosin varastotiloissa sisällä kansipihan tasolla osin pihalla runkolukittavissa telineissä.

Kaupunkikuvatyöryhmän on puoltanut suunnitelmia 6.4.2020 antamassaan ennakkolausunnoissaan 54-0445-20-E vähäisin maininnoin mm. julkisivujen huollettavuudesta ja pinnoitdetaljiikasta erityisesti jalankulutasolla. 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. Mallitarkastelu pidettiin työmaalla 30.4.2021.

Paahtajanaukion osalta suunnitelmat ovat tässä lupapäätöksessä alustavat, koska kyseisen aukion piha- ja liikennejärjestelyjen suunnittelu tarkentuu vielä rakentamisen aikana. Aukiolla on laajempia vaikutuksia myös yli tontin rajojen. Asiasta on erikseen annettu lupamääräys tässä päätöksessä.

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

Lisäselvitys

Korkean rakentamisen ja osittain asemakaavankin edellyttämät erityisselvitykset ja mm. alustavat erityissuunnitelmat (65 kpl) on toimitettu Lupapisteeseen. Suuri osa selvityksistä on tämän korttelin neljän tontin yhteisiä. Riskiarvioiden mukaan ristitasoluokka on korkein R3. Erityisalojen suunnittelun ja toteutuksen perusteiden, riskianalyysien ja muiden selvitysten perusteella hankkeessa on laajat vaatimukset erityismenettelyjen suhteen. Erityisalojen ulkopuolisen tarkastuksen osaraportit on toimitettu. Rakennuksen energiatehokkuusluokka on A. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa ja kosteudenhallintakoordinaattori on nimetty.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Ennakkoneuvottelumuistio
- Alueryhmämuistio 14.1.2020 (Atlas)
- Alueryhmämuistio 17.2.2021 (Paahtajanaukio)
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos 22.12.2021
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos liitteineen 13.1.2021 (korttelit 180 ja 186)

- Hankeselostus
- Rakennusoikeuslaskelma
- Alustava pääpiirustuskooste naapurin kuulemista varten
- Naapurin kuuleminen (2 kpl)
- Rakennuslupakaavio (vaiheistus; tontit 54180/18 ja 19)
- Muistio julkisivuelementin mallitarkastelusta

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:

1. Rakennusoikeuden ylitys tontilla 18 yhteensä: 152 + 1 m² (alle 0,9 %), josta:

> Vaiheen 2a (ja 2b) osuus: 37 + 0 m²

> Vaiheen 3 osuus: 18115 + 401 m²

- Hakijan perustelut: Ylitys on vähäinen suhteessa rakennuksen kokoon ja suunnittelussa on varauduttu suurempaan hormi- ja tekniikkamäärän kuin mikä nyt on toteutumassa. Suuren kerrosmäärän takia toistuvuus on suuri, jolloin pieni ylitys kertaantuu monta kertaa.

2. Rakennusalan ylitykset viisikulmaisen rakennusalan nurkissa

- Hakijan perustelut: Asemakaavan mukaan tornien rakennusalueet ovat epäsäännöllisiä viisikulmioita. Tavoitellun asuntojakauman ja toimivien asuntojen mahdollistamiseksi rakennusaloja ylitetään hieman. Rakennukset ovat edelleen epäsäännöllisiä viisikulmioita, joten kaupunkikuvalliset tavoitteet edelleen täyttyvät.

3. Rakentaminen rakennusalan / tontin rajaan kiinni:

Asemakaavassa Vuotien puoleiselle rakennuksen sivulle on esitetty määräys =>: "Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni." Suunnitteluratkaisussa ulkoseinä on kaksikerroksisen jalustaosan osalta n. 170 mm ja torniosan osalta n. 20 mm irti tontin rajasta.

- Hakijan perustelut: Torniosan ja jalustaosan ulkoseinä- ja rakenteiden paksuus (alaspäin kasvava rakennepaksuus tornissa) sekä rakennustapa (elementti/paikallavalu) poikkeavat alimpien kerrosten osalta.

Lisäksi digitaalisesti toimitetussa asemakaavassa on myös epäselvyyksiä, mm. rakennusalueiden viivoja, jotka eivät kohtaa tai eivät nähdäksemme vastaa viitesuunnitelman tavoitteita.

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.

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

Rakennusoikeus 18000 + 400 m² 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
Viherhuone		1817		1817
Hissitorni		801		801
Asumista palveleva tila	767	1523		2290
Asuinkerrosala	37	18115		18152
Liiketila		401		401
MRL 115 §	99	1978		2077
Pysäköintilaitos	1650			1650

Autopaikat Vähintään 115
Rakennetut 115
Yhteensä 115

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	145	1	Ei
S1	133	1	Ei
S1	125	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	25547 m ²
Tilavuus	84500 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

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
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Piha- ja istutussuunnitelma
- mainoslaitesuunnitelma

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.

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. Suunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön kevyen liikenteen häiriöttömään sujuvuuteen.

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

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.

Paahtajanaukion järjestelyjen (pihasuunnittelu ja liikennejärjestelyt) osalta on toimitettava erityissuunnitelma rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen lopullisia toimenpiteitä. Siinä yhteydessä tulee tarkastella alueryhmän käsittelyn tarve kyseisen piha- ja liikennealueen laajojen vaikutusten takia.

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 esitettyinä 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-c §:t 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