
Tunnus	54-2431-24-A LP-091-2023-01929
Hakija	A-Kruunu Oy
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0144-0014 Ensi parvi 5
Pinta-ala	7538 m ²
Kaava	Asemakaava 12645
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	8500 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

HEL 2024-011681

Rakennuspaikka sijaitsee Vuosaaren kaupunginosassa Kurkimoisionpuiston ja Broändan purolaakson itäpuolella, kallioisella rinnetontilla, rajautuen pohjoisosaltaan Kallvikintiehen. Tontille 91-54-144-14 rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen on 3-6 kerroksinen ja toinen 3-7 kerroksinen.

Asuinrakennukset, pihakansi ja pihakannen alainen pysäköintilaitos muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontille 91-54-144-15 rakennettavien asuinkerrostalojen, pihakannen ja pysäköintilaitoksen kanssa (rakennuslupahakemus 54-2430-24-A).

Suunnittelun lähtökohtana on ollut ns. Vihreistä vihrein -konsepti ja viherrakentamista hyödynnetään laajasti niin rakennusten kattopinnoilla kuin julkisivuissa. Rakennushankkeet liittyvät sekä viherkattojen että pihan osalta Helsingin yliopiston Viides ulottuvuus - tutkimushankkeeseen, jossa tutkimuksen avulla edistetään kestävä kehityksen mukaisia viherrakentamisen ratkaisuja suomalaisiin olosuhteisiin. Hankkeiden yhteydessä tutkitaan mm. kasvisiirteiden ottamista, ylläpitoa ja takaisinistutusta, teemoitettuja tutkimuskasvikattoja sekä asukaskokemusta.

Pohjaratkaisu

Kahteen asuinkerrostaloon rakennetaan yhteensä 121 vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 56,6 m². Asukkaiden kerho- ja saunatilat rakennetaan rakennusten ylimpiin kerroksiin, siten että ne liittyvät asukkaiden käytössä oleviin kattopuutarhoihin. Muut asukkaiden yhteis- ja varastotilat rakennetaan rakennusten kellariin ja ensimmäiseen kerrokseen. Molemmissa L-muotoisissa asuinrakennuksissa on kaksi porrashuonetta sekä siipiosat, jotka yhdistyvät rakennuksiin lyhyellä luhtikäytävällä. Siipiosissa on kaksikerroksisia asuntoja.

Rakennuksen 1 ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 114 hengelle ja rakennuksen 2 kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 107 hengelle.

Julkisivut ja vesikatto

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin teräsbetonisia sandwich-elementtejä, joiden ulkokuori on puhtaaksi valettua valkobetonia sekä kolmella eri tavalla uritettua valkobetonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat rakennuksittain eri sävyin maalattua betonia. Tehosteväriä käytetään myös sisäänkäyntien yhteydessä ja ikkunoiden ulkopuitteissa. Parvekkeet ovat viistoreunaisia ja parvekkeiden kaiderakenteen muodostaa istutusallas. Eri suuntiin viistetyt parvekkeet muodostavat vaihtelevan ja moniulotteisen julkisivupinnan. Parvekkeet lasitetaan. Rakennuksen 2 siipiosa Kallvikintielle päin toteutetaan laseeratulla/umbratulla betonille, joka sovitetaan näin punatiilisiin naapurirakennuksiin. Asuinrakennuksiin toteutetaan huoneistokohtainen ilmanvaihto. Rakennusten matalampien osien vesikatot toteutetaan asukkaiden käyttöön tuleviksi viherkatoiksi, jonne sijoittuu kattopuutarhoja ja hyötytarhoja mahdollistaen viljelyn sekä oleskelun. Ylimpien kerrosten vesikatot ovat tutkimuskäyttöön rakennettavia viherkattoja, jonne asukkailla ei ole pääsyä. Tutkimuskatoille sijoitetaan myös aurinkoenergian keräinalue.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Pihakannen päälle, piha-alueelle sijoitetaan yhteiskäytössä olevia istutus-, leikki- ja oleskelualueita. Jätejärjestelyt toteutetaan yhteiskäyttöisinä tontin 91-54-144-15 eteläosaan sijoitettavin syväkeräysastioin. Hulevesiä viivytetään ja suodatetaan rakennusten viherkatoilla ja piha-alueiden kasvikerroksissa. Pihakannen hulevedet ohjataan osittain asemakaavan edellyttämästi länsipuoliselle lähivirkistysalueelle ja osittain hulevesiviemäriin.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu tontin 91-54-144-15 eteläosasta.

Asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 47 ap. Autopaikkoja rakennetaan 48 ap. Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt lupahakemuksen yhteydessä sitoumuksen liittymisestä yhteiskäyttöautojärjestelmään.

Asemakaava edellyttää 282 polkupyöräpaikan rakentamista. Pyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 282 pp, joista kylmiin ulkoiluvälinevarastoihin sijoittuu 268 pp ja pihalle 14 pp.

Yhteisjärjestelyt

Kiinteistöillä 91-54-144-15 ja 91-54-144-14 on keskinäinen yhteisjärjestelysopimus ja rasitesopimukset pysäköinnin järjestämisestä, pihajärjestelyistä, jätehuollon järjestämisestä, piha-alueen kulku- ja pelastusteistä, pysäköintihallin yhteydessä sijaitsevista irtaimistovarastoista, teknisistä järjestelmistä sekä rakennusaikaisista järjestelyistä.

Hankkeeseen liittyvät erityis selvitykset:

- Alustava pihasuunnitelma
- Alustava viherkerroin
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Pelastuslaitoksen vastaanottama paloturvallisuussuunnitelma 3 kpl
- Energiaselvitykset; rakennus 1, energialuokka A, E-luku 75 ja rakennus 2, energialuokka A, E-luku 74

Lisäselvitys

Lausunnot

Hanke on ollut kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyssä 18.12.2023 ja 6.5.2024.

Alueryhmä on käsitellyt hanketta 24.5.2023, 13.11.2023 ja sähköpostikokouksena 12.-16.8.2024. Viimeisessä kokouksessa alueryhmä on puoltanut suunnitelmia ja vähäisiä poikkeamia, huomioon koskien avokallioiden louhinnan minimointia, pihasuunnitelman edelleen kehittämistä sekä pelastusautojen nostopaikkaa Kallvikintiellä. Jatkosuunnittelussa louhintaa on onnistuttu vähentämään, mutta tarkennettu louhinta- ja pihasuunnitelma ovat tämän lupapäätöksen lupaehtona. Pelastusauton nostopaikka on sijoitettu tiealueelta tontille.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. Rakennusoikeuden ylitys 378 k-m². Ylitys on 4,45 % tontin 14 asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta 8500 k-m². Ylitys muodostuu asukkaiden yhteistiloista, joita on tontilla yhteensä 618 k-m². Hakija perustelee ylitystä johtuen tonttien suurista korkeusvaihteluista sekä pihakannen alle louhittavasta maanalaisesta autohallista, jolloin hankkeelle muodostuu useampia puolittaisia kellarikerroksia. Näissä kerroksissa on sekä asuintiloja, että autohallin- tai maanvastaisia yhteis- ja varastotiloja, mutta ne tulkitaan kauttaaltaan maanpäällisiksi kerroksiksi. Näin ollen niissä sijaitsevat kellarimaiset tilat lasketaan mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Jotta hanke kuitenkin vastaisi mahdollisimman hyvin asemakaavan viitesuunnitelmaa ja sen maanpäällistä arkkitehtuuria sekä rakennusmassaa, joudutaan rakennusoikeus ylittämään hankkeen kokonaisuuteen nähden vähäisesti.

2. Rakennukset ylittävät vähäisesti rakennusalueiden rajat. Suurimman ylityksen kohtisuora etäisyysmitta rakennusalueen rajasta on 910 mm. Hakija perustelee ylitystä sillä, että rakennusten viistot päädyt ovat olennainen osa asemakaavan viitesuunnitelmassa esitettyjä kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia ratkaisuja.

3. Rakennus ulottuu vähäisesti rakennusalueelle, jossa suurin sallittu

kerrosluku ylittyy. Rakennus 5AB ulottuu 6- kerroksisena alueelle, jolla suurin sallittu kerrosluku on 4. Rakennusten esitettyihin runkomittoihin on päädytty, jotta asuntojen tavoitepinta-alat, kalustettavuus ja avautuminen suotuisimpiin ilmansuuntiin toteutuisivat mahdollisimman hyvin. Ylitysten taustalla on myös ylimmän kerroksen sovittaminen kantaviin rakenteisiin.

4. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikoista 75 % on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon. Suunnitelmassa 95 % pyöräpaikoista on sijoitettu kylmiin ulkokatoksiin, jotka sijaitsevat asuinrakennusten asemakaavan mukaisilla rakennusalueilla. Loput 5 % pyöräpaikoista sijaitsee autohallissa ja pihakannella pyörätelineissä sisäänkäyntien lähellä. Polkupyöräpaikat on sijoitettu optimaalisesti sisäänkäyntien läheisyyteen, jotta niiden käyttö olisi asukkaille helppoa.

5. Ulkona olevat polkupyöräkatokset sijaitsevat asemakaavassa osoitettujen, rakennuksiin jätettävien kulkuaukkojen kohdalla rakennuksissa 5AB ja 5CD. Rakennus 5CD ylittää rakennusalueen rajan rakennukseen jätettävän kulkuaukon suuntaan. Asemakaavassa esitettyjen kulkuaukkojen leveys on 10 m. Suunnitelmassa jäljelle jäävien aukkojen leveys on rakennuksissa 5AB noin 6,5 m ja rakennuksessa 5CD noin 7 m. Jäljelle jäävien aukkojen leveys on suunniteltu niin, että se on riittävä porttikongissa tapahtuville toiminnoille, kuten asukkaiden läpikululle, sisäänkäynneille sekä pelastus- ja huoltoajoneuvojen läpiajolle. Visuaalisesti kulkuaukkojen kokoa suurentaa niitä reunustavien polkupyöräkatosten toteuttaminen osittain avoimella säleikköseinällä.

6. Asemakaavan mukaan rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle. Autohallin poistoilmakanava (1 kpl) on sijoitettu pihakannelle osaksi pihan pergolaa. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennusten katot ovat asukkaiden käyttöön tarkoitettuja oleskelu- ja viljelyalueita, ja kattopihojen viihtyisyyden takia pysäköintihallin poistoilmaa ei ole johdettu katolle. Poistoilmakanavien sijoittamisella vesikatoille niin, että Talotekniikkainfon Sisäilmasto ja ilmanvaihtopajaan luvussa 14.3 (Ulospuhallusilmalaitteiden sijoittaminen) esitettyjen etäisyysvaatimukset avattaviin ikkunoihin ja huoneistokohtaisiin ilmanvaihtolaitteisiin täyttyisivät, olisi merkittävä vaikutus hankkeen kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin. Sijoittamalla autohallin poistoilmakanavat pihakansille etäisyysvaatimukset saadaan täytettyä huomaamattomammin. Poistoilmapuhaltimen etäisyydessä pihatasosta on huomioitu ylöspäin puhaltavan puhaltimen virtausnopeus.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi.

Rakennusoikeus

8500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa: pihakannen alaisen pysäköintihallin.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§ Pysäköintilaitos		Vanha		Uusi 8878 701 1291	Purku	Yhteensä 8878 701 1291
Autopaikat	Vähintään Rakennetut Yhteensä		47 48 48				
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 183	Suojat lkm 2		Kiinteistön ulkopuolella Ei		
Hankkeen laajuus							
Kokonaisala	11384 m ²						
Tilavuus	35400 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	Pelastuslaitos 10.09.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Pelastuslaitos 04.11.2024 puollettu
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	asemakaavoitus 11.09.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	asemakaavoitus 31.10.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto) 29.08.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto) 05.11.2024 lausunto

Lausunnon antaja	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	13.11.2024
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Poikkeamiset ovat perusteltuja ja todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Toimivalta</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.</p>

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- Suunnitelma
- louhintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallitarkastus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Tarkennettu louhintasuunnitelma ja maantason pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille aloituskokoukseen mennessä. Louhinnan määrä on minimoitava. Pihasuunnitelman luettavuutta on parannettava. Louhintaan ei saa ryhtyä ennen kuin louhintasuunnitelma ja pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettyä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee, että osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Viherkerroinlaskelma on päivitettävä lopullisen pihasuunnitelman mukaiseksi.

Erytyissuunnitelmana edellytetty suunnitelma tarkoittaa viherkattosuunnitelmia. Viherkattosuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen kyseiseen työvaiheeseen ryhtymistä.

Erytyissuunnitelmana edellytetty detaljisuunnitelmat tarkoittaa suunnitelmaa parvekkeiden ja parvekkeiden istutusaltaiden liittymisestä betonielementtiosiin. Detaljisuunnitelma tulee toimittaa

rakennusvalvonnan lupakäsittelijälle hyvissä ajoin ennen kyseiseen työvaiheeseen ryhtymistä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivujen rakennustyön aloittamista ja tarvikkeiden tilaamista on työmaalla pidettävä julkisivumateriaaleja koskevat mallitarkastukset julkisivujen betonielementtien käsittelystä ja pinnoituksesta. Mallitarkastuksiin kutsutaan rakennusvalvonnan lupakäsittelijän lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa, pintastrukturi ja väritys kunkin julkisivumateriaalin osalta.

Ennen rakennustyövaiheen aloittamista on esitettävä toimenpiteet, miten lintujen törmäykset estetään erityisesti rakennuksen parvekkeiden lasitettujen kulmien osalta ja miten tilannetta voidaan parantaa muilla osilla, mikäli lintujen törmäilyä selvityksen mukaisesta vähäisestä riskistä huolimatta ilmenee.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu Lupapisteeseen ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee kaikkien rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimusten mukaisten pysyvyys olla varmistettuna rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Ennen rakennusten käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 149 §, 164 §, 171 § ja 175 §

Liitteet Yhteisjärjestelysopimus
Naapurin kuuleminen

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hanna Tiira
Arkkitehti
puh. 09 3103 7655