
Tunnus	54-0767-22-A LP-091-2022-01150
Hakija	Asunto Oy Helsingin Sitadelli 5
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0180-0021 Paahtajanaukio 4
Pinta-ala	2709 m ²
Kaava	Asemakaava 12458
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	8640 + 450 m ²
Alueen käyttö	AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue; XV, II: Rakennusalat 15- ja 2-kerroksisille rakennuksille (veloitettu kerros-luku kansitasolta alkaen); ma II: Korkeintaan kaksikerroksisen maanalaisen tilan rakennusala; pka: Pihakannen rakennusala, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
Pääsuunnittelija	Huhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide	16- ja 2-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) rakentaminen osana korttelikokonaisuutta HEL 2022-003825 As Oy Helsingin Sitadelli 5:n uudisrakennus muodostuu 16-kerroksisesta asuinkerrostalosta sekä tähän liittyvästä kaksikerroksisesta erillissiivestä. Lisäksi on kellarikerros, josta on kulkuyhteys korttelin yhteiseen autohalliin (erilliset rakennusluvut viranhaltijapäätöksinä 3.5.2022). Rakennuksen runko on betonia, välipohjat ovat paikallavalettuja laattoja. Julkisivut ovat profiloitua betonielementtiä, maalattu pronssin sävyyn. Lasitettujen parvekkeiden sisäänvedot ovat pääosin maalattuja betonielementtejä. Kerrostalossakokonaisuudessa on yhteensä 166 (159 + 7) vuokra-asuntoa (29,0 - 84,0 m ² ; keskipinta-ala 42,2 m ²). Asemakaavan edellyttämästä asuntajakautumasta ja muuntojoustavuudesta (asuntojen yhdistäminen isommiksi perheasunnoiksi; DUO-periaate) on esitetty erillinen toteutussuunnitelma ja -laskelma. Pihatasossa sijaitsee irtaimisto- ja ulkoviivelinevarastoja. Kellarissa sijaitsevat väestönsuoja (180 henkilöä), tekniset tilat ja varastoja. Talosaunat ja niihin yhdistetyt kerhohuoneet sijaitsevat 1. ja 16. kerroksessa. Paahtajanaukion tasolla on kuusi liiketilaa, joista kahdessa on tekniset varaukset mm. mahdolliselle ravintolatoiminnalle ruoanvalmistuksineen ja kahteen voidaan toteuttaa tarvittavat ravintolatoiminnan vaatimat muutokset. Kaksi pienintä liiketilaa voi olla tavanomaisessa myymälätoiminnassa ilman erityistoimenpiteitä.
--------------------	--

Rakennus kansipihatiloineen on esteetön. Korttelin kansipihan esteettömyys toteutetaan asuinrakennusten sisäisten hissiyhteyksien lisäksi kevyttä liikennettä palvelevalla hissiyhteydellä Aromikujan kohdalla tontilla 54186/6.

Korttelin rakennusten välissä on kaikkien neljän tontin asuinrakennuksia palveleva kaksitasoinen pysäköintilaitos, jolle on haettu erilliset tonttikohtaiset rakennusluvat. Tälle tontille kuuluva osuus on esitetty luvassa LP-091-2022-01219. Tätä asuinrakennusta palvelevia autopaikkoja on yhteensä 49 kpl sijoitettuna yhteisjärjestelysopimusten mukaisesti, mm. kuusi paikkaa tontilla 54180/18 (lupa-asia LP-091-2022-01424) ja yksi yhteiskäyttöautopaikka korttelin 54186 tontilla 6. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu tontin 54186/6 kautta. Huolto- ja saattoliikenne järjestetään osin pysäköintilaitoksen kautta ja osin Gustav Pauligin tien ja Paahtajanaukion kautta. Polkupyöräpaikkoja on 318 kpl sijoitettuna asemakaavan edellyttämällä tavalla.

Kaupunkikuvatyöryhmän käsittely on käyty läpi Sitadelli 1-4:n sekä Skanskan Hyperion- ja Atlas-hankkeiden yhteydessä. Julkisivuelementtien pinnoitetaljiikan osalta on annettu erillinen määräys julkisivuelementin mallitarkastelusta.

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.

Korttelin neljän tontin (18, 19, 20 ja tämä tontti 21) kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus. Tälle tontille 21 kuuluvia väestönsuojapaikkoja 57 henkilölle on tontin 20 rakennuksessa.

Lisäselvitys

Riittävät tekniset selvitykset ohjeistuksineen sekä muut selvitykset, liitteet ja lausunnot on toimitettu Lupapisteeseen. Osa selvityksistä on korttelikokonaisuuden neljän tontin yhteisiä. Riskitasoluokat ovat R3 (rakenne) ja R2 (rakennusfysiikka). Erytymenettelytarve on huomioitu (rakenne ja lvi). Paloturvallisuuden riskitasoluokka on R2 (suunnitelmat toimitettu pelastuslaitokselle). Erytisalojen suunnittelun ja toteutuksen perusteiden, riskianalyyysien ja muiden selvitysten perusteella hankkeessa on laajat vaatimukset erityismenettelyjen suhteen. Erytisalojen ulkopuolisen tarkastuksen osaraportit on toimitettu. Energiatohokkuusluokka on A. Kosteudenhallintaselvitys on laadittu riittävässä laajuudessa. Korttelin alustava hulevesisuunnitelma ja alustava piha- ja istutussuunnitelma sekä alustava liiketilöiden mainoslaitesuunnitelma on toimitettu.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Alueryhmän lausunto
- Hankeselostus - Yleiskuvaus kohteesta
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos - kortteli 54180
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos - kortteli 54180 ja 54186
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos - liitekartat 54180 ja 54186
- Naapurin kuuleminen

- Delfiinikorttelin tavoiteaikataulutarkastelu
- Selvitys yhdistelmäasunnoista (DUO)
- Rakennusoikeuslaskelma - Pinta-alataulukko
- Rakennusoikeuslaskelma - Kerrosalakaaviot

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:

- Rakennuksissa on rakennusalan ylitystä asemapiirustuksen osoittamissa kohdissa eli 500 mm Paahtajanaukion sekä 250 mm Sitadelli 6 suuntaan. Sitadellien 5 ja 6 väliin jäävää aukkoa ei ole haluttu kaventaa, koska se palvelee pohjoisemman Hyperion-rakennuksen näkemäalueena suotuisen ilmansuuntaan. Vastavuoroisesti olemme levittäneet korkean rakentamisen välistä aukkoa Sitadelli 6:n suuntaan. Sen julkisivu on vedetty 500 mm rakennusalan rajasta sisäänpäin. Rakennusalojen ylitykset johtuvat pääosin rakennuksen reilun kokoisista sisäänvedetyistä parvekkeista, jotka aiheuttavat rakennukseen laajemman pohjapinta-alan.

- Arkadin linjaus ja syvyys ei täysin vastaa asemakaavaa. Paahtajanaukion liittyminen Sokeritoriin sekä torin alainen paikoitushalli aiheuttivat torille melko suuren Bertha Pauligin kadun suuntaan laskevan kaltevuuden. Arkadi on korotettu kaksikerroksiseksi ja kavennettu sitä hieman kaavan asettamasta syvyydestä. Jouduimme lisäksi suunnittelemaan rakennuksen maanalaisia tiloja etupainotteisesti ja arkadin rakenteet noudattavat alapuolisen autohallin rakenteita.

- Kattomuoto räystäiden osalta on kaavan mukainen vinolape, pääosa aurinkokeräimistä on esitetty katolle kuitenkin tasaiseen kattopintaan turvallisen asennuksen ja huollon toteuttamiseksi erillisen suunnitelman mukaisesti. Lounaan suuntaisilla seinillä parvekekenttien yläosien kenttiin asennetaan julkisivupintaan aurinkokeräimet.

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

Poikkeamiset on käyty läpi mm. viranomaisneuvotteluissa alueryhmytyöskentelyn ja kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyn yhteydessä. Suunnitelma noudattaa alueen muissa korttelissa toteutettuja periaatteita ja yhteistyötä on tehty eri suunnitteluryhmien kesken.

Rakennusoikeus

Koko korttelissa 54180 asemakaavan mukaisesti:
41500 + 1000 m² Asuinkerrosala (enintään) + liiketilojen kerrosala

(vähintään)

Tonttijaon 13784 mukaisesti:

> Tontti 20: 3060 + 150 m²

> Tontti 21: 8640 + 450 m² (tämä tontti)

Lisärakennusoikeudet:

- Tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit (= MRL 115 §)

- Hissikuilut (= Hissitorni)

- Asuntojen viherhuoneet (= Viherhuone)

- Asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat (= Asumista palv. tiloja)

- Pysäköintilaitokset (= Pysäköintilaitos)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Hissitorni		119		119
	Asuinkerrosala		8638		8638
	Asumista palv. tiloja		1060		1060
	Liiketilaa		463		463
	MRL 115 §		869		869
Autopaikat	Vähintään	49			
	Rakennetut	1			
	Kiinteistön ulkopuoliset	1			
	Yhteensä	49			
	Rakennetaan	48			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	142	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11165 m ²
Tilavuus	35420 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	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	11.04.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	25.02.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	09.03.2022
Lausunnon tulos	lausunto
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 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.

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 kokonaisstabiiliteetin osalta.

Ulkopuolinen tarkastus on tehtävä LVI-suunnitelmien osalta.

Työmaan aikainen paloturvallisuussuunnitelma on laadittava ja paloturvallisuussuunnittelijan on varmistettava toteutuksen vastaavuus suunnitelmiin.

Viimeistään aloituskokoukseen mennessä on hankkeessa oltava nimettynä työmaan aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Suunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön kevyen liikenteen häiriöttömään sujuvuuteen.

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.

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.

Liiketilojen mainoslaitteiden osalta on laadittava erillinen mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja haettava sille erillinen toimenpidelupa hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Mainoksia saa sijoittaa ainoastaan arkadiin alustavaa suunnitelmaa noudattaen ja

soveltaen. Suunnitelmassa on myös tuotava esille arkadikäytävän valaistus.

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 tarkoitettut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee korttelin tämän tontin 21 ja tonttien 18, 19 ja 20 kaikkien yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla. Pysyvyys tulee varmistaa myös yhteisjärjestelyistä korttelin 54186 tonttien osalta.

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

Tontille 54186/6 sijoittuvan tälle tontille 54180/21 kuuluvan yhteiskäyttöautopaikan osalta on esitettävä sopimus tämän rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

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