

16.01.2020

1

Tunnus	54-3169-19-A LP-091-2019-08167
Hakija	Paulig Ab
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0099-0014 Paahtajankuja 4 Kaavatontti 54099/(14) muodostuu tontista 10.
Pinta-ala	2928 m ²
Kaava	11727
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	3592 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue VIII: Rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinrakennukselle ma: Rakennusala maanalaiselle tilalle; enintään kaksi maanalaista kerrosta
Pääsuunnittelija	LeCoultre Laura Leena Maria arkkitehti Arkkitehtitoimisto HVM Oy

Rakennustoimenpide	<p>Viisikerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) ja korttelin viittä tonttia palvelevan yhteisen pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla</p> <p>HEL 2019-013130</p> <p>Viiden tontin muodostaman Robusta-korttelikokonaisuuden ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan viisikerroksinen, kaksiportainen vuokra-asutokerrostalo (As Oy Helsingin Robusta; 60 asuntoa, keskipinta-ala 51,6 m²) sekä kaikkia tontteja palveleva, osittain kaksikerroksinen pihakannen alainen pysäköintilaitos (Robusta-parkki; yhteensä 130 autopaikkaa, joista tälle tontille kuuluvia 28 kpl).</p> <p>Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan tämän hankkeen osalta asuntojen keskipinta-alaa koskevasta määräyksestä, autopaikkojen vähimmäismäärästä, räystäskoroista, kulkuaukon ja kattoterassien rakentamisvaatimuksesta sekä sisäpihan suurikokoisten puiden istutusvaatimuksesta.</p> <p>Robusta-parkin muiden tonttien osuuksille on haettu rakennusluvat alla olevan listan mukaisesti. Suunnittelijaorganisaatio on sama Robusta-parkin kaikkien</p>
---------------------------	---

lupa-asioiden osalta. Eri tonttien asuinrakennuksille haetaan myöhemmin erilliset rakennusluvut suunnitellun vaiheistuksen mukaisesti.

Tämä tontti 14 (Robusta) - rakentamisen aloitus maaliskuu 2020

Tontti 15: 54-3168-19-A (Päämaistaja) - aloitus syksy 2020

Tontti 13: 54-3167-19-A (Gustav; vuokra) - aloitus kevät 2021

Tontti 12: 54-3166-19-A (Presso) - aloitus syksy 2021

Tontti 11: 54-3165-19-A (Kahvipapu) - aloitus kevät 2022

Tämän rakennuksen ulkojulkisivuilla on tiiliverhous (poltettu graniitinkirjava tiili). Sisäpihan julkisivut ovat uritettua valkobetonia. Vastaava käsittely on esitettyä koko viiden tontin muodostamaan kortteliin. Kaupunkikuvallinen tarkastelu on käyty läpi ennakkoneuvottelussa.

Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu viereisen Arabica-tontin ajorampin kautta. Esteetön sisäänkäynti on pysäköintihallista ja maantasolla sisäpihan kautta. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 104, joista ulkona 18. Tätä rakennusta palveleva väestönsuoja (78 m²; 95 henkilölle) rakennetaan toisessa vaiheessa viereisen tontin 15 (Päämaistaja) kellariin. Kerhotila saunoineen on yhteinen viereisen tontin 15 kanssa ja jätetila on yhteinen tontin 13 (Gustav) kanssa.

Erityisselvitykset:

- Ympäristöarviointi (ei erityistoimenpidetarvetta haitta-aineiden osalta)
- Pohjatutkimusraportti
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Palotekninen suunnitelma: As Oy Robusta (pelastuslaitoksen hyväksyntä)
- Palotekninen suunnitelma: liitepiirustukset + vaiheistuskuvat
- Palotekninen suunnitelma: Robusta-korttelin autosuoja (pelastuslaitoksen hyväksyntä)
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet RAK 05
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka B, sisältää kesäajan lämpötilatarkastelun)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10; koordinaattori nimetty)
- Asuinkerrostalon pinta-alalaskelma
- Kerrosalakaavio
- Pinnantasaussuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Päätökseen liittyvät muut asiakirjat:

- Valtakirja (2 kpl)
- Poikkeamispäätös
- Sähköpostimuistio ennakkoneuvottelusta
- Korttelin yleissuunnitelma
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos (Robusta)
- Rasitesopimus (Robusta - Arabica)
- Vaiheistuskaavio

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille yhteisellä kirjeellä tämän ja Robusta-parkin neljän lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus

3592 m² = Asuinkerrosala (tämä tontti 14)

Lisärakennusoikeudet:

Asunnon ulkopuoliset, asukkaita palvelevat tilat (enintään 10 % sallitun kerrosalan lisäksi) = enintään 360 m²

Kerhotilat asukkaiden yhteiseen käyttöön (vähintään 1,5 % sallitun kerrosalan lisäksi) = vähintään 54 m²

Myymäla-, toimisto-, palvelu-, kokoontumis-, työ- ja jätehuonetilat (enintään 10 % sallitun kerrosalan lisäksi; vähintään 1 %) = enintään 360 m², vähintään 36 m²

Lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat tietyin edellytyksin.

Lisäksi saa rakentaa enintään kaksi maanalaista kellarikerrosta pysäköintiä, huoltoa, varastointia, teknisiä tiloja ja väestönsuojia varten.

Lisäksi saa rakentaa MRL:n 115 §:n mukaiset kerrosalan ylittävät osat.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Porrash. 15 m ² ylit.		224		224
Asuinkerrosala		3588		3588
Asumista palv. tiloja		98		98
Jätetila		42		42
Kerhotilakerrosalaa		119		119
MRL 115 §		257		257
Pysäköintilaitos		1115		1115

16.01.2020

4

Autopaikat	Vähintään	28
	Yhteensä	28
	Rakennetaan	28

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6570 m ²
Tilavuus	18355 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.11.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	20.11.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

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
- 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.

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 §).

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, 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 osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän korttelikonaisuuden (Robusta) tonttien 11-15 ja tontin 54099/9 (Arabica) väliset rasitteet (kulkuyhteys ja tekniset järjestelmät) olla perustettuina.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän tontin 14 ja korttelin muiden tonttien 11-15 välisten yhteisjärjestelyjen (sopimusluonnos liitekarttoineen liitteenä) pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Korttelikonaisuuden lopullinen toteutus suunnitelma piha- ja hulevesijärjestelyistä on liitettävä kunkin tontin erityissuunnitelmiin viimeistään loppukatselmukseen mennessä.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Tämän rakennuksen käyttöön tarkoitettu väestönsuoja tulee olla rakennettuna viiden vuoden kuluessa tämän rakennuksen käyttöönotosta (osittainen loppukatselmus). Määräaika tulee määrittellä kyseisen katselmuksen yhteydessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 § ja 141 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321