

<b>Tunnus</b>	10-2503-19-A LP-091-2019-02046
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0637-0004 Kaljaasi Fortunan katu 7
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	3800 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lommi Jukka Rafael arkkitehti Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

HEL 2019-005288

Rakennetaan 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoituusluokka 0121) osana asuinkorttelia 10637. Asunnot ovat vuokra-asuntoja.

**Pohjaratkaisu**

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 64 asuntoa. Asuinhuoneistot sijoittuvat 2-8.-kerroksiin. Suurin osa yhteistiloista ja varastot sijoittuvat 1.kerrokseen. Yhteinen saunaosasto ja kerhohuone sijaitsevat 8. kerroksessa. 2.kerros on yhteispihan tasalla. Liiketila sijoittuu Nihdinkanavan varrelle 1. kerrokseen. Liiketilän muuttaminen ravintolaksi tai kuntosaliksi vaatii erillisen rakennusluvan.

Maantasokerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle haetaan erillinen rakennuslupa.

Väestösuoja 102 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa.

Rakennus on esteetön.

Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia. Parvekkeet lasitetaan.

**Tontin käyttö**

Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 21 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-637-5, johon rakennetaan erillisen luvan nojalla pihakannen alainen autohalli. Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontilla 4 on kaavan mukaisesti vaaditut 118 pyöräpaikkaa, joista 75% sijoitettava rakennukseen (89 kpl) sekä liiketilalle vaadituille 4kpl runkokiinnityksellä ja lopuille 30 kpl

osoitetaan piha-alueelle ulkopaikat.

Tontin hulevedet johdetaan rasitteella korttelipihan sadevesiviemäriin sekä kadun puoleisilta alueilta sadevesiviemäreiden kautta mereen.

Korttelin yhteinen imujätepiste venttiilihuoneineen on sijoitettu rakennukseen siten, että venttiilihuone on 1.kerroksessa ja syöttöputket ovat pihatasolla. Korttelin yhteinen kierrätyshuone tontilla 3.

Toimitetut selvitykset  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R2)  
Palotekninen suunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys (Kuivakettju 10 käytössä)  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Lausunto ulkoseinän eristeestä  
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Alustava pihasuunnitelma  
Energiaselvitykset liitteineen (B)  
Vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto  
Väestönsuojasuunnitelma  
Kerrosalalaskelmat

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:  
Naapurien kuuleminen  
Hankeselostus  
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta  
Valtakirja  
Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys	Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 7.3.2019.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.
Rakennusoikeus	3800 m2 + 150 liiketilaa  Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa - lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa - lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat - lisäkerrosala 3: liiketilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus kerrosalan ylitys	Käytetty	Uusi 604	Purku	Yhteensä 604
--------------------------------------	----------	-------------	-------	-----------------

	/MRL 115§ pääkäyttötarkoit ukseen osoitettua kerrosalaa				
	lisäkerrosalaa 1			3800	3800
	lisäkerrosalaa 2			256	256
	lisäkerrosalaa 3			377	377
				158	158
Autopaikat	Vähintään		21		
	Yhteensä		21		
	Rakennetaan		21		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	76	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	5189 m <sup>2</sup>				
Tilavuus	17292 m <sup>3</sup>				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	04.04.2019				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)				
Lausunto pvm	18.07.2019				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)				
Lausunto pvm	29.04.2019				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.				
	Hanke on asemakaavan mukainen.				
	Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.				

## Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista ja logistiikkaoperaattori.

Rakennushankkeelle on nimettävä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen aloituskokousta tulee esitellä rakennusvalvonnalle rakennushankkeeseen ryhtyvän menettelyt rakennushankkeen rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen valvonnasta.

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 § tai MRL 150 c §).

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Vaativien pohjarakenteiden osalta suoritetaan rakennusvaiheessa

asiantuntijatarkastus. Tarkastavana vastuuhenkilönä toimii vastaava pohjarakennesuunnittelija.

Ulkopuoliseen kosteusrasitukseen liittyvien riskirakenteiden osalta laaditaan rakennesuunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistusselvitys. Riskirakenteille suoritetaan rakennusvaiheessa asiantuntijatarkastus. Tarkastavana vastuuhenkilönä toimii vastaava rakennesuunnittelija.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin 10-637-4 tarvitsemat 21 autopaikkaa olla toteutettuna tontilla 10-637-5.

Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys tulee selvittää ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 § ja 135 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti