
Tunnus	10-0723-20-A LP-091-2019-01477
Hakija	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0634-0003 Kaljaasi Fortunan katu 4
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3444 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen poikkeamispäätöksen nojalla</p> <p>Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä HEL 2018-009838 poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta sekä katuun rajautuvien parvekkeiden toteutuksesta ehdolla, että hankkeen jatkosuunnittelussa tulee tutkia keinoja keventää katutasen tukimuurijulkisivun ilmettä.</p> <p>HEL 2020-006731</p> <p>Rakennetaan 5-8-kerroksinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10634. Korttelin muille tonteille sijoittuville asuinrakennuksille ja näitä palvelevalle pysäköintilaitokselle on jo rakennuslupa.</p> <p>Asunnot tulevat olemaan asumisoikeustyyppisiä Hitas-asuntoja. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 51 asuntoa. Talossa on kellarikerros, jossa sijaitsee yhteistiloja, teknisiä tiloja ja väestönsuoja. Asuinkerroksia matalassa osassa on 5 ja korkeassa osassa 7. Korkean osan 8. kerroksessa sijaitsee saunaosasto, kerhotila ja iv-konehuone.</p> <p>Maantasokerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-2809-18-A). Myös korttelin muille tonteille on myönnetty rakennusluvut aiemmin.</p> <p>Korttelin tontteja 3 ja 4 palveleva jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat sijoitetaan tontille 3.</p> <p>Väestönsuoja 94 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa Kaljaasi Fortunan kadun puolella.</p> <p>Julkisivut ovat pääosin muurattua tiiltä. Parvekkeet lasitetaan.</p> <p>Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 16 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-634-5, johon tullaan rakentamaan erillisen luvan nojalla pihakannen alainen autohalli. Autohalliin tulee yhteensä 22</p>
---------------------------	---

sähköautojen latauspistettä ympärillä olevien tonttien käyttöön. Asemakaavan mukaisesti tontin pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Hulevesien viivytys omalla tontilla ei onnistu, sillä tontilla on ainoastaan hyvin kapea istutusalue rakennusalan ulkopuolella. Tällä kaavaan merkityllä istutusalueella sijaitsee myös rakennuksen sisäänkäynnit ja suuri osa yhteiskuntatekniikan liittymistä. Hulevedet tontilla hallitaan erillisen korttelin hulevesisuunnitelman ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaan.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Asukkaiden käyttöön tulee 115 polkupyöräpaikkaa, joista 75% eli 86 sijoittuvat sisätiloihin maantasokerrokseen. Loput polkupyöräpaikat sijoittuvat omalle tontille B-portaan luo sekä yhteiskäyttöpihalle.

Toimitetut selvitykset:
Perustamistapalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Palotekninen suunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Ulkovaipan ääneneristävyys
Energiaselvitykset liitteineen B, ilmavuotoluku 1,0
Väestönsuojasuunnitelma
Väestönsuojailmoitus
Alustava pihasuunnitelma
Kerrosalalaskelma
Vesijohdon ja viemärin liitoskohtalausunto
LVI-järjestelmän kuvaus
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Valtakirja
Naapurien kuuleminen
Hankesuunnitelma
Yhteisjärjestelysopimus
Poikkeamispäätös
Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 4.9.2018 ja 27.9.2018.

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla ja kuuluu Kehittyvä kerrostalo -hankkeisiin.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki poikkeamiset on käsitelty maankäyttöjohtajan hyväksymässä poikkeamispäätöksessä.

Rakennusoikeus

3444 m² Asemakaavassa
3688 m² Poikkeamispäätöksessä

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

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3437		3437
lisäkerrosalaa 1		223		223
lisäkerrosalaa 2		317		317
MRL 115 §		485		485

Autopaikat

Yhteensä	16
Rakennetaan	16

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	75	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4478 m ²
Tilavuus	14300 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	24.02.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	19.02.2020
Lausunnon tulos	palautettu

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	18.03.2020
Lausunnon tulos	ei lausuntoa

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
- 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.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §,

MRL 150 b § / MRL 150 c §).

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

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.

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

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