
Tunnus	10-0495-21-A LP-091-2020-02666
Hakija	Helsingin Asumisoikeus Oy:n/HASO Vinsentinkatu 5 lukuun c/o Helsingin kaupungin asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0636-0008 Vinsentinkatu 5
Pinta-ala	1359 m ²
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	5600 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Takala Asko Olavi arkkitehti Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen ja kokoontumistilaksi hyväksyminen

HEL 2021-000550

Rakennetaan 6-kerroksinen kolmiportainen asuinkerrostalo osana Sompasaaren asuinkorttelia 10636. Kohteeseen toteutetaan asumisoikeusasuntoja valtion korkotuettuna asuntotuotantona.

Maantasokerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin tontilla 7, jolle on myönnetty erillinen rakennuslupa (10-2981-20-A). Samanaikaisesti tämän tontin rakennusluvan kanssa haetaan rakennuslupaa tontille 1 (10-0494-21-A).

Pohjaratkaisu

Asuntoja on yhteensä 64 kpl ja niiden pinta-ala vaihtelee välillä 40,0 - 110,0 m². Asunnoista 4 kpl on kaksikerroksisia, ja ne sijoittuvat Vinsentinkadun puolelle 1.-2. kerrokseen. Kaksikerroksisten asuntojen ylempi kerros on esteetön ns. selviytymiskerros. Yhteistilat ja kerhohuone sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Vinsentinkadun ja Kaljaasi Fortunan kadun kulmaan katutasoon sijoittuu asemakaavan edellyttämä liiketila, joka soveltuu ravintolakäyttöön. Liiketila haetaan kokoontumistilaksi 60 hengelle. B-portaan ylimpään 6. kerrokseen sijoittuu kaksi talosaunaa ulkovilvoittelutiloineen.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä, korttelipihan puolella sekä parvekevyöhykkeillä tiililaattaa jälkisaumattuna. Kadun puolella pitkää rakennusmassaa on jaettu eri värisiin kenttiin. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja niissä on parvekelasitus.

Tontin käyttö

Tontilla ei ole varsinaista piha-aluetta kadunvarren arkadien alaista tilaa lukuun ottamatta. Korttelin yhteispiha sijaitsee omalla tontillaan 7. Pihakannen alla on pysäköintilaitos. Hulevesien käsittelyn periaatteet on esitetty korttelipihaa koskevissa suunnitelmissa.

Esteetön käynti porrashuoneisiin on kadun puolelta 1. kerrokseen ja pihan puolelta 2. kerroksen tasolle. Porrashuoneiden ja paikoitushallin välillä esteetön kulku on hissiyhteydellä. Pihakannelle pääsee esteettömästi Priki Johannan kujalta.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaikki tontin autopaikat sijoittuvat korttelin yhteispihan alaiseen autohalliin. Asunnoille on varattu 29 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille mitoitettu. Autopaikkojen mitoituksessa on hyödynnetty asemakaavan mahdollistama nimeämättömyysvähennys (65% paikoista toteutetaan). Liiketilalle varataan 4 ap.

Asemakaava edellyttää tontille 179 polkupyöräpaikkaa, joista 3 osoitetaan liiketilalle. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 180 pp, joista sisällä ulkoiluvälinevarastoissa 150 pp (> 75% polkupyöräpaikkojen kokonaismäärästä) ja 30 pp ulkona, osin kadun puolella ja osin korttelin yhteispihalla tontilla 7.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelin yhteisjärjestelysopimusluonnos koskee muun muassa rakenteiden sijoittamista naapuritontille, palomuurien rakentamista jättämistä tontin rajalla, yhteispihatontin ja sen huoltoajoyhteyden käyttöä, yhteispihan ja autohallin viemärireitettä sekä sähkönsyöttöä, autohallin rakentamista ja ylläpitoa, oikeutta sijoittaa pysäköintipaikkoja autohalliin sekä jätteen putkikeräystiloja ja kierrätyshuonetta.

Kortteliin sijoitetut alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän keräystilat sijaitsevat tonteilla 1, 2 ja 9. Korttelikohtainen kierrätyshuone on sijoitettu tontille 9.

Toimitetut selvitykset:

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen selvitys ja palovihko
- Energiaselvitys liitteineen, energiatehokkuusluokka A, ilmavuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys
- Pohjatutkimus ja pohjarakennussuunnitelma
- Rakennusoikeuslaskelma ja -kaaviot
- Auto- ja polkupyöräpaikkalaskelma

- Esteettömyys selvitys
- Väestönsuojailmoitus
- Väestönsuojapiirustus
- Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Naapurien kuuleminen 2 kpl
- Alueryhmän lausunto 2 kpl

Lisäselvitys

Kalasadaman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 21.4.2020 ja 17.6.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia. Kaavoittaja on puoltanut kerhohuoneen sijaintia koskevaa poikkeamista sähköpostitse 2.3.2021.

Asemakaavassa määritellystä rakennusoikeudesta jää tällä tontilla 8 käyttämättä 320 m². Saman korttelin tontilla 9 rakennusoikeus ylitetään vastaavasti 364 m². Täten koko korttelin asuinkerrostalotonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus pysyy likimäärin samana (ylitetään 0,2%). Järjestelyä on puollettu Kalasadaman alueryhmässä 21.4.2020.

Tontille kuuluu 53,0 m² osuus (1% asuinkerrosalasta) Sompasaaren alueelliseen palvelurakennukseen kortteliin 10588 toteutettavista yhteistiloista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

Julkisivumateriaali

Asemakaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja."

Poikkeus: Pihan puolen julkisivut sekä tiilipintaiset parvekkeiden etuseinät räystääsotsineen ovat betonielementtejä jälkisaumattavalla tiililaattaverhouksella.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että elementtirakenne on lämpö- ja kosteusteknisesti riskittömämpi liittymissä pihakanteen ja muihin ulkopuolisiin rakenteisiin. Lisäksi ohuempi seinärakenne mahdollistaa rakennusoikeuden kattavamman käytön. Muurattuna toteutettuun seinään tulisi parvekevyöhykkeellä runsaasti liikuntasauvoja. Parvekkeen etuseinän sisäpuolinen betonipinta tekee parvekkeiden käytettävyydestä paremman.

Kerhohuoneen sijainti

Asemakaavamääräys: "tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila"

Poikkeaminen: Kerhotila on sijoitettu 1. kerrokseen

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kerhotila on katutasossa helpommin saavutettavissa, myös ulkopuolisille.

Poikkeamat säännöksistä ja määräyksistä:

Palomuurin poisjättäminen tontin rajalla

Paloturvallisuusasetus (848/2017), 30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeus: Tonttien 9 ja 7 sekä tonttien 9 ja 8 rajoille ei rakenneta palomuuureja.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että palomuurien rakentamatta jättäminen on sovittu naapurien kanssa yhteisesti ja rakentamatta jättämisestä laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus

5600 m²

lisäksi vähintään 150 m² liiketilaa (lisäkerrosala 4)

Lisäkerrosala1:

Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Lisäkerrosala 2:

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Lisäkerrosala 3:

Jokaiselle asemakaavaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/ kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 4:

Rakennettava vähintään 150 m² liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5280		5280
kerrosalan ylitys		271		271

	/MRL 115§			
	lisäkerrosalaa 1		391	391
	lisäkerrosalaa 2		610	610
	lisäkerrosalaa 3		51	51
	lisäkerrosalaa 4		171	171
Autopaikat	Yhteensä		33	
	Rakennetaan		33	
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	105.5	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	7076 m ²			
Tilavuus	20850 m ³			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	04.09.2020			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.			
Lausunto pvm	01.02.2021			
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
- 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.

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

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritely R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus, joka on liitettävä tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (33 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on liiketilaan (kokoontumistila) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää (60 hlö) koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j§).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, §135 § ja 175 §

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