
Tunnus	10-0695-19-A LP-091-2018-09177
Hakija	As Oy Helsingin Masto
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0631-0008 Flöitti Dianan kuja 3
Pinta-ala	935 m ²
Kaava	12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3230 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Hautalahti Pia Karoliina arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Sörnäistenniemen kaava-alueelle kortteliin 10631 tontille 8 (Flöitti Dianan kuja 3) rakennetaan asuinkerrostalo kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 31.1.2017 myöntämän poikkeamispäätöksen 10-2502-16-S nojalla. Päätöksessä on hyväksytty poikkeaminen AK- ja AH-korttelialueiden rajoista, kerrosluvuista, räystäslinjasta, yhteistilojen lukumäärästä ja sijainnista, maantasokerroksen asuntojen lattian korkeusasemasta, muurin sekä kiveyksen materiaalista, rakennusalan rajasta, rakennusoikeuden jakautumisesta AK-korttelialueille ja autopaikkamäärästä.

Suunnitelma pohjautuu tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

HEL 2019-004630

As. Oy Helsingin Masto koostuu 4-5 kerroksisesta yhtenäisestä jalustaosasta ja sen päältä nousevasta yhteensä 13 kerroksisesta torniosasta. Lisäksi hankkeessa on yksi maanalainen kellarikerros. Rakennus liittyy tontille 5 rakennettavaan kansipihan alapuoliseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-0367-17-A).

Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on yksi porrashuone ja 45 asuntoa. Rakennuksen yhteistilat sijaitsevat pääosin kellarikerroksessa ja 1.kerroksessa. Asuntojen yhteiset kerho- ja saunatilat sijaitsevat 13. kerroksessa.

Asunto-osakeyhtiö Mastoon rakennetaan S1-luokan väestösuoja 179 henkilölle. Väestösuoja palvelee myös korttelin yhtiötä tonteilla 7 ja 9.

Esteettömyys

1.kerroksessa on kolme asuntoa, jossa on asunnon sisäinen tasoero eikä niissä ole ns. selviytymiskerrosta. Tasojen välinen porraskerros

voidaan tarvittaessa varustaa tuoli hissillä. Rakennus on muuten esteetön.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääasiassa paikalla muurattua tiiltä, torniosa on verhoiltu metallilevyllä. Parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö

Piha ja sen alla oleva autohalli on erillisellä luvalla (10-0367-17-A) myönnettyä yhteiskäyttöisellä korttelialueella. Autohalliin sijoitetaan poikkeamispäätöksen edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 75 kpl (65%). Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Kortteli liitetään alueelliseen imujätejärjestelmään. Järjestelmän syöttöpisteet sijoitetaan rakennusrungon sisään erillisiin jätehuoneisiin tonteilla 7 ja 8 maantasokerrokseen ja pihakannen tasoon.

Pyöräpaikkoja on kaavan mukaan oltava vähintään 113 kpl. Tontin 7 hankkeen yhteydessä on toteutettu 33 pp ja tontin 9 yhteydessä 43 pp tontin 8 tarpeisiin. Tämän rakennuksen yhteydessä toteutetaan vaadittavat 38 pp.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on korkein luokka R3)
- Ulkopuolisen asiantuntijan lausunto ja osatarkastusraportti rakenneratkaisusta
- Fysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Fysikaalisen toimivuuden riskiarvio on korkein luokka R3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (Paloturvallisuuden riskitasoluokka on alin R1)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Palotekninen suunnitelma palomieshissistä
- Asiantuntijalausunto ulkoseinärakenteen vaatimuksenmukaisuudesta
- Kosteudenhallinnan selvitys
- Asiantuntijalausunto julkisivun äänieristyksen mitoituksesta
- Yhteistilaselvitys
- Perustamistapalausunto
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Väestösuojailmoitus
- Liitoskohtalausunto
- Energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on B (2018).

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankekuvaus
- Rakennusoikeuslaskelma
- Naapurin kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot:

	Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 01.06.2016 (10-1385-16-E).
Lisäselvitys	Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 14.6.2016.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Poikkeamiset perusteluineen	<p>POIKKEAMISET KAAVASTA Tontin sisäinen rakennusalueen raja ylittyy 0,11-0,43 metriä. Poikkeamista perustellaan asuntopohjien huonetilamitoituksen parantamisella. Poikkeama on vähäinen ja hyväksyttävissä</p> <p>Muut asemakaavaa koskevat poikkeamiset myös vähäisten poikkeamisten arvioinnin osalta on esitetty myönnetyssä poikkeamispäätöksessä.</p> <p>POIKKEAMISET RAKENNUSMÄÄRÄYKSISTÄ Hankkeessa on rakennusmääräyksiä soveltavia paloteknisiä ratkaisuja, jotka koskevat yhtiöiden välisten palomuurien rakentamatta jättämistä, yksittäisten tilojen savunpoistoa autohallin ja hätäpoistumisluukun kautta, väestösuojien suojaryhmien välisiä etäisyyksiä, väestösuojan laskennallista tarvetta suurempaa kokoa sekä kellariin johtavan sammutusreitit risteämistä asuinkerroksen poistumistien kanssa. Järjestelyistä sovitaan yhtiöiden keskinäisissä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa ja ne on hyväksytetty pelastuslaitoksella.</p> <p>1.kerroksessa on kolme asuntoa, jossa on asunnon sisäinen tasoero eikä niissä ole ns. selviytymiskerrosta, mutta ne on mahdollista varustaa tuolihissein.</p> <p>Tasoero tuottaa asuntoihin poikkeuksellista huonekorkeutta ja tilallista rikkautta, mikä on ollut yksi hankkeen kilpailuvaiheen tavoitteista. Lisäksi hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista huonekorkeuden hyödyntämisellä sekä talotekniikkakokonaisuuden reunaehdoilla.</p> <p>Edusaukiolta kansipihalle johtava luiska on kaltevuudeltaan 8% ja se on vain osittain katettu ja lämmittämätön. Tältä osin poiketaan määräyksestä, jonka mukaan kaltevuuden tulisi olla enintään 5 %.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista alueen toteutuvilla koroilla, ahtaudella, luiskan osittaisella sääsuojaisuudella sekä porrashuoneen kautta toteutuvalla esteettömällä yhteydellä.</p> <p>Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hankkeen kannalta tarkoituksen mukaisia.</p>
Rakennusoikeus	Rakennusoikeutta tontille 8 on asemakaavassa osoitettu 4250 k-m ² .

Korttelin uuden tonttijaon mukainen rakennusoikeus on 3230 k-m².

Poikkeamispäätöksessä sallittiin rakennusoikeuden ylitys siten, että rakennusoikeuskerrosala on 3345,5 k-m².

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: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet
- lisäkerrosala 4: talotekniset hormit

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	Käytetty	Uusi 3386	Purku	Yhteensä 3386
	lisäkerrosalaa 1		362		362
	lisäkerrosalaa 2		163		163
	lisäkerrosalaa 3		211		211
	lisäkerrosalaa 4		42		42
Autopaikat	Vähintään	28			
	Rakennetut	18			
	Yhteensä	18			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	174	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	4325 m ²				
Tilavuus	15906 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	12.02.2019				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)				
Lausunto pvm	14.03.2019				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.				

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä 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.

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

Hanke kuuluu erityismenettelyyn piiriin runkorakenteiden suunnittelun ja stabiliteetin sekä rakennusfysiikan suunnittelun ja toteutuksen osalta.

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

Aloituskokouksessa tulee esitellä Kuivaketju10 laadunvarmistusmenettelyjen toteutus työmaalla.

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 §).

Mikäli maanrakennustöiden aikana havaitaan pilaantuneita maita, tulee olla yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvään ja ympäristöpalveluiden ympäristönsuojeluyksikön edustajaan.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0.9, 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 tulee olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §

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