
Tunnus	10-3018-18-A LP-091-2018-00401
Hakija	Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0634-0002 Fregatti Dygdenin kuja 5
Pinta-ala	1243 m ²
Kaava	12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4000 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen HEL 2018-012664 Rakennetaan 5-12-kerroksinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10634. Pohjaratkaisu Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 71 asuntoa. Yhteistilat rakennetaan pääosin kellari- ja maantasokerrokseen. Yhteinen saunaosasto ja kerhotila sijoittuvat ylimpään kerrokseen. Kellarikerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-2809-18-A). Myös korttelin tontin 1 rakennukselle on haettu rakennuslupa (10-2313-18-A). Korttelin tontteja 1 ja 2 palveleva jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat sijoitetaan tontille 2. Asunnot tulevat olemaan vuokra-asuntoja. Väestösuoja 106 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa. Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia. Parvekkeet lasitetaan. Tontin käyttö Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 18 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-634-5, johon tullaan rakentamaan erillisen luvan nojalla pihakannen alainen autohalli. Asemakaavan mukaisesti tontin pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 134 kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa kellarikerroksessa ja yhteispihalla.
---------------------------	--

Toimitetut selvitykset:

- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on ylin luokka R3)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- paloturvallisuuden riskiarvio (Paloturvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- pelastuslaitoksen leimaama palotekninen suunnitelma
- pelastuslaitoksen leimaamat lausunnot ulkoseinäeristeistä 2 kpl
- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on B (2018).
- alustava piha- ja istutussuunnitelma
- vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hankeselostus
- valtakirja
- naapurin kuuleminen
- sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
- alustavat yhteisjärjestelysopimukset

Lausunnot:

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan 28.5.2018 (10-0566-18-E) puoltanut hanketta ehdoin, jotka jatkosuunnittelussa on otettu huomioon.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 23.10.2017 ja 26.1.2018.

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

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaavamääräys: "Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon."

Poikkeama: Kaksi porrashuonetta avautuu sekä aukiolle että sisäpihalle, kulkuyhteydet ovat kuitenkin vain pihalta. Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista sisäänkäyntitason sekä kadun ja puiston korkotasooeroilla.

Lisäksi tontilla ylitetään rakennusalaa n. 60 cm itäkulman istutettavalle aukiolle päin.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista kahden rakennusmassan liittymän sovittamisella.

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

Rakennusoikeus 4000 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: kerrosalan ylitys /MRL 115§

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	Käytetty	Uusi 4000	Purku	Yhteensä 4000
lisäkerrosalaa 1		388		388
lisäkerrosalaa 2		132		132
lisäkerrosalaa 3		389		389

Autopaikat Vähintään 18
Yhteensä 18
Rakennetaan 18

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 86 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5760 m²
Tilavuus 19587 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 06.11.2018
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

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
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- 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 ja logistiikkaoperaattori.

Rakennuksen rakenteiden lujuuden ja vakavuuden vaatimusten varmistamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) stabiliteetin osalta:

- rakenteellisen turvavallisuuden ulkopuolisen tarkastajan tulee tarkastaa rakennesuunnitelmat stabiliteetin osalta (MRL 150 c §).
- rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta
- rakennesuunnitelmien ulkopuolisen tarkastajan tarkastusraportti tulee toimittaa rakennusvalvontaan rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista rakennushankkeeseen

ryhtyvän tulee esittää rakennusvalvonnalle riskianalyysiin perustuva olosuhde- ja kosteudenhallinnan laadunvarmistus selvitys (MRL 121 a §).

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 §).

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0,7, 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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b-d § ja 175 §

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