
Tunnus	10-2692-19-A LP-091-2019-02357
Hakija	Kalasadaman Jalusta T1 Ky c/o SRV Rakennus Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0620-0007 Työpajankatu 17
Pinta-ala	657 m ²
Kaava	12070
Lainvoimaisuus	2013
Alueen käyttö	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Helin Pekka Juhani arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit Jylhä Anne Helena arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennetaan asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121), Kalasadaman Jalusta T1 Ky / REDIn Kompassi; eli Kalasadaman keskuksen torni T1. Rakennus sijoittuu Kalasadaman keskuksen luoteiselle korttelialueelle 10620, kauppakeskuksen päälle alkaen kerroksesta 5, ylimpänä on kerros 31.

HEL 2019-011098

Hankkeeseen liittyville asemakaavapoikkeamisille on saatu poikkeamispäätös 17.06.2019. Poikkeamiset koskevat kerroslukua ja rakentamisen rajojen ylittymisiä.

Pohjaratkaisu

Asuntoja on yhteensä 291 kpl, asuinkerrosalaa 14466 k-m², asuntojen keskipinta-ala on 37,6 h-m². Asukkaiden yhteiset tilat sijoitetaan pääosin asuintornin alimpiin kerroksiin ja kattoterassikerrokseen. Asukkaiden varastotiloja sijoitetaan Kalasadaman kauppakeskuksen (lupatunnus 10-3632-13-A / 18.3.2014) kellarikerrokseen.

Julkisivut

Julkisivu rakentuu lasiverhoilluista elementeistä. Lasipintaa rytmitetään horisontaaliteemallisesti silkkipainotekniikalla toteutetuilla vaaleilla raidoilla. Valmistumassa olevasta tornista T2

poiketaan siten, että julkisivut ovat vaaleampia. Lisäksi julkisivuelementtien ja -aukotuksen mitoitus ja sommittelu on muutettu.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikkatarve on asemakaavan mukaan 112 ap. Autopaikoitus sijoitetaan Kalasataman kauppakeskuksen kellarikerrokseen ja kalliopysäköintilaitokseen (lupatunnus 10-2713-14-A / 21.4.2015). Asukkaiden käytössä on autopaikkoja yhteensä 1921 kpl, autopaikat ovat nimeämättömiä ja vuorottaiskäytössä.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan torni 1:n asukkaille kaavan edellyttämä määrä: sisätiloihin 509 ppp ja pihakannelle 25 ppp. Sisätilojen paikoista osa on sijoitettu kellaritasolle ja osa asuintornin alimpaan kerrokseen.

Piha-alue sijaitsee asuintornin juurella, kauppakeskuksen katolla. Piha-alueelta on kulkuyhteys julkiselle puistokannelle.

Väestönsuojatilat on rakennettu kauppakeskuksen alle kalliopysäköintilaitokseen.

Hankkeelle on hyväksytty suunnitelmien ulkopuoliset tarkastajat rakenne-, rakennusfysiikka- ja talotekniikkasuunnitelmille. Samoin erityisille paloturvallisuusratkaisujen selvityksille.

Toimitetut tekniset selvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Melu- ja ilmanlaatuselvitys

Selvitykset rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Paloturvallisuussuunnitelma

Asuintornien poistumisturvallisuusratkaisujen erillisselvitykset

Ulkopuolisen tarkastajan (VTT) lausunnot paloturvallisuudesta

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3)

Rakennusfysiikallinen riskiarvio (R3)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)

Talotekniikan (ilmanvaihto) riskianalyysi

Ensimmäinen riskianalyysiraportti (rakennetekniikka)

Ulkopuolisten tarkastajien lausunto suunnitelluista

rakennusratkaisuista sekä uusien tuulitunnelikokeiden tulosten

huomioinnosta suunnittelussa

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)

Selvitys työmaan putoamissuojauksista

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Pihasuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Naapurikuulemisen asiakirjat

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on vuosina 2013-2017 käsitellyt Kalasataman keskuksen suunnitelmia yhteensä kymmenen kertaa (hakemustunnukset 10-3083-13-E ja 10-3763-14-E). Lisäksi on katselmoitu julkisivuelementtien malleja. Kaupunkikuvatyöryhmä on 7.10.2019 todennut lausunnossaan, että T1-tornin julkisivuratkaisuihin on tullut lisää raikkautta ja keveyttä verrattuna jo valmistuvaan T2-torniin.

Teknillinen neuvottelukunta on vuonna 2013 käsitellyt Kalasataman keskuksen suunnitelmia yhteensä kuusi kertaa (hakemustunnus 10-162-13-E).

Kalasataman alueryhmä on todennut lausunnossaan, että suunnitelmat ovat Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen tavoitteiden ja laatutason mukaiset.

Kuuleminen

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

Rakennusoikeus

Asemakaavoissa nro:t 12070 ja 12289 rakennusoikeudet on määritetty korttelikohtaisina, ei tonttikohtaisina.

Kortteli nro 10620:
maapäällinen rakennusoikeus 35000 m²
maalainen rakennusoikeus 2400 m²
yleinen kulkuväylä 1600 m²

Yhteensä 39000 m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. viherhuoneet
2. hissikuilut
3. yhteistilat, varastot ja huoltotilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1187		1187
lisäkerrosalaa 1		1075		1075
lisäkerrosalaa 2		684		684
lisäkerrosalaa 3		1069		1069

	maanpäällistä kerrosalaa	20250	14466	34716
--	-----------------------------	-------	-------	-------

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	18482 m ²
Tilavuus	62810 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet yleensä R120 ja osastoivat rakenteet EI60.

Asuinkerrostalo varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.09.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Kalasadaman alueryhmä puoltaa luvan myöntämistä.

Suunnitelmissa esitetty viherhuoneratkaisu on pääkaupunkiseudun yhtenäisiä käytäntöjä ohjaavan pks-tulkintakortin OHJE_ARK 04 vastainen. Seinärakenne viherhuoneen ja asuintilojen välillä ei ole riittävässä määrin ulkoseinärakennetta vastaava. Näiltä osin pääpiirustukset eivät ole hyväksyttäviä; lupamääräyksen mukaisesti tulee toimittaa viherhuoneiden osalta muutetut suunnitelmat.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi on kutsuttava pelastuslaitoksen edustaja.

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta.

Viherhuoneiden osalta tulee esittää hyväksyttäväksi täsmennetyt suunnitelmat ennen kevyiden väliseinien rakentamiseen ryhtymistä. Päivitetyt suunnitelmat esitellään kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle ennen niiden hyväksymistä.

Kaupunkikuvaa ja pihaa koskevat lupamääräykset:

Ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa tarkennetut julkisivudetaljiirustukset. Julkisivuratkaisusta on tehtävä malli 1:1 riittävän laajana, jotta sen avulla voidaan arvioida julkisivun väritystä ja muutoinkin ratkaisun kaupunkikuvallista ilmettä. Julkisivumallin tarkastukseen tulee kutsua rakennusvalvonnan edustajat ja kaupunkikuvatyöryhmän jäsenet sekä kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenet.

Pihan melu- ja tuulisuojauksista tulee toimittaa asiantuntijaselvitykset ennen kuin pihaan liittyviin töihin ryhdytään. Säästöstenmukaisuus tulee osoittaa melumittauksin.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Hankkeessa on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) laaja-alaisesti (rakenne, rakennusfysiikka, talotekniikka, paloturvallisuus). Laaja-alainen riskianalyysiprosessi tulee olla jatkuvaa koko hankkeen ajan, suunnitelmien tarkentumisen ja toteutuksen etenemisen mukaan. Ensimmäisten riskianalyysien tulokset toimenpide-esityksillä riskien minimoimiseksi toteutuksessa sekä siihen perustuvat toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) on esiteltävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on sisällytettävä em. toteutuksen laadunvarmistusselvitykseen (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Viimeistään aloituskokouksessa päätetään toteutuksen ulkopuolisen tarkastuksen (MRL 150 c §) / asiantuntijatarkastuksen (MRL 150 b §) laajuus, sekä riskianalyysin sekä toteutuksen laadunvarmistusselvityksen päivitys- ja raportointimenettelyt.

Ennen kunkin osakokonaisuuden rakennesuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ao. ulkopuolisten tarkastajien (rakenne / rakennusfysiikka) tarkastamat. Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ennen talotekniikan erityissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat. Ulkopuolisen tarkastajan lausunto suunnitelmista tulee toimittaa ko. erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Talotekniikkaa koskevat lupamääräykset:

Tornien kerroskohtainen jäteilman poisto tulee suunnitella ja toteuttaa asiasta tehtyjen (Vtt Expert Services Oy:n ja Ilmatieteen laitoksen) selvitysten antamien teknisten lähtöarvojen ja suositusten mukaisesti. Jäteilman ulospuhalluksen nopeuden ja

sijainnin ja asuinhuoneistojen raittiin ilman sisäänottojen sijainnin suhteen tulee noudattaa edellä mainittujen selvitysten lähtöarvoja ja suosituksia ellei vastaavaa menettelyä noudattaen toisin osoiteta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Työmaata koskevat lupamääräykset:

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnalta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen työmaan aloittamista tulee laatia erityinen riskienhallintasuunnitelma johtuen tornihankkeen sijoittumisesta toiminnassa olevan kauppakeskuksen päälle. Suunnitelmassa tulee huomioida mm. rakentamisesta aiheutuvat turvallisuus, paloturvallisuus ja pelastustyön näkökohdat niin työmaalle kuin kauppakeskukselle ympäristöineen. Tarvittavista suojaavien rakenteiden suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta, sekä tarvittavista palo- ja pelastusturvallisuuden varmistavien ratkaisujen suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta vastaavat hankkeen erityissuunnittelijat (asiantuntijatarkastus).

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Paloteknisten ja turvallisuuslaitteiden yhteiskoekäyttö tulee testata ja dokumentoida riittävän ajoissa ennen rakennuksen käyttöönottoa kootusti paloturvallisuussuunnittelijan toimesta.

Rakennuksesta tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee huolellisesti kirjata kiinteistön turvallisuutta palvelevien laitteiden ohjeistus, mm. evakuointihissien huolto- ja tarkastustyöt. Lisäksi käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee kirjata ohjeistus liittyen mm. keskuksen jätehuollon järjestelmään, julkisivun ja katon rakenteiden huoltoon ja kunnostukseen sekä putoavan lumen ja jään aiheuttamien riskien minimointiin.

Asukkaille tulee laatia asukkaan opas, jossa on mm. ohjeet taloteknisten laitteiden käytöstä, jätehuollosta ja evakuointitilanteessa toimimisesta.

Julkisivujen ja kattojen huollosta, huoltoturvallisuudesta ja korjaamisesta tulee laatia selvitys. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee huollon järjestelyjen toimivuus testata.

Rakennuslupapäätöksen pöytäkirjanote toimitetaan tiedoksi pelastuslaitokselle ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Litovuo arkkitehti puh. 310 26345