
Tunnus	10-2658-19-A LP-091-2019-05041
Hakija	Fira Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0634-0004 Sompasaarenlaituri 12
Pinta-ala	1177 m ²
Kaava	12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3800 m ²
Rakennettu kerrosala	23 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2019-010929

Rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10634. Rakennus sijoittuu tontille 4, johon sijoittuu koko korttelia palveleva muuntamo, jolle on myönnetty rakennuslupa (10-1084-19-A).

Asunnot tulevat olemaan Hitas-asuntoja ja hanke toteutetaan konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena.

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 49 asuntoa. Maantasokerroksessa on pesula, kuivaushuone, varastot, väestönsuoja ja teknisiä tiloja. Liiketila sijaitsee aukion yhteydessä maantasokerroksessa. Porrashuone A:n kattokerroksessa (7.kerros) on saunaosasto. Korkeimman rakennusosan kattokerroksessa (9.kerros) on iv-konehuone.

Maantasokerros 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) sekä tontin 2 rakennukselle (10-3018-18-A).

Korttelin tontteja 3 ja 4 palveleva jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat sijoitetaan tontille 3.

Väestönsuoja 101 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa Kaljaasi Fortunan kadun puolella.

Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia. Parvekkeet lasitetaan.

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.

Hulevedet tontilla hallitaan erillisen korttelin hulevesisuunnitelman ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaan.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 127 kpl sijaitsevat maantasokerroksessa, tontin piha-alueella ja pihakannella.

Toimitetut selvitykset:

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakenteiden suunnittelun perusteet

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitykset liitteinen B (2018), ilmavuotoluku 0,7

Väestönsuojasuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Kerrosalalaskelma

Ohje pilaantuneiden maiden käsittelystä

Vesi- ja viemäriiitoslausunto

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja

Naapurien kuuleminen

Hankeselvitys

Yhteisjärjestelysopimus

Alueryhmän lausunnot

Hitas-lausunto

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 4.9.2018 ja 8.4.2019.

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

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa on huomioitu parvekelasitukset. (AINS 1615576.14 / 12.6.2019)

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaavamääräys: Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet on tehtävä sisäänvedettyinä.

Poikkeama: 4-tontin parvekkeet ovat toteutettu pääosin koko

asunnon julkisivun mittaisina. Parvekkeiden etupinta ja pilarit muodostavat kuitenkin yhtenäisen tiilijulkisivun. Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista SunZEB-konseptilla ja varjostavan rakenteen muodostumisella.

Kaavamääräys: Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön.

Poikkeama: Tontin saunaosasto sijaitsee porrashuone A:n korkeimmassa kerroksessa (7.kerros) eikä porrashuoneen B ylimmässä kerroksessa (9. kerros).

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista akustisten ja rakenteellisten haasteiden sekä sekakerroksen välttämällä sekä rakennuksen paloteknisellä korkeudella.

Kaavamääräys: Sompasaarenlaiturille päin on merkitty kadun puoleisen räystääslinjan ylimmän kohdan korkeusasemaksi +24 ja kerrosluvuksi VI. Kaljaasi Fortunan kadun suuntaan rakennusmassalle on merkitty kerrosluvuksi VIII.

Poikkeama: Rakennuksen saunaosasto sijoittuu 6. kerroksen yläpuolelle kattokerrokseen Sompasaaren laiturille päin ja iv-konehuone 8. kerroksen yläpuolelle kattokerrokseen Kaljaasi Fortunan kadun suuntaan. Kerroksia ei lasketa rakennuksen kerroslukuun, sillä ne täyttävät ullakon vaatimukset, paitsi että massa ei ole sisäänvedetty pihan puolelta. Muilta sivuilta massa on sisäänvedetty räystääslinjasta.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista porrashuoneen sijoittamisella ja luonnonvalon varmistamisella.

Kaavamääräys: Tontin osa, joka on merkitty aukioksi, tulee päällystää luonnonkivellä.

Poikkeama: Sisäänkäyntien ja kulkureittien kohdalla on käytetty betonikiveä.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista koko korttelin yhteisellä ilmeellä sekä esteettömän ja tasaisen pinnan saamisella.

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

Rakennusoikeus

3800 m² + vähintään 150 m² liiketilaa

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		3799		3799
	lisäkerrosalaa 1		216		216
	lisäkerrosalaa 2		247		247
	liiketilaa		167		167
	Muuntamo	23			23
	MRL 115 §		443		443
Autopaikat	Vähintään	18			
	Yhteensä	18			
	Rakennetaan	18			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	83	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5102 m ²
Tilavuus	16920 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	31.07.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	17.07.2019
Lausunnon tulos	palautettu

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on vähäisin poikkeamisoin asemakaavan mukainen.

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.

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 0,7, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteinä 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 §:t, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

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