
Tunnus	10-0494-21-A LP-091-2020-02667
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy / Heka Kaljaasi Fortunakuja 6 lukuun c/o Helsingin kaupungin asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0636-0001 Kaljaasi Fortunan katu 6
Pinta-ala	1144 m ²
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4700 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Takala Asko Olavi arkkitehti Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2021-000554

Rakennetaan 6-8-kerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo osana Sompasaaren asuinkorttelia 10636. Kohde rakennetaan valtion korkotuettuna vuokra-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 8 (10-0495-21-A)

Pohjaratkaisu

Asuntoja on yhteensä 71 kpl ja niiden pinta-ala vaihtelee välillä 35,5 - 90,0 m². Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteistiloja sekä toinen korttelin jätteen putkikeräystiloista. Kuudennessa, rakennuksen nivelosan ylimmässä kerroksessa sijaitsee kerhotila (0,5% asuinkerrosalasta, 23,5 m²) sekä kaksi talosaunaa ulkoviivittelutiloineen.

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 ja siihen liittyvien arkadien alaista tilaa lukuun ottamatta. Kadun varressa on tukimuurein rajattuja istutusalueita. 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 (22 ap, joista 1 ap liikuntaesteisille mitoitettu) sijoittuvat korttelin yhteispihan alaiseen autohalliin. Autopaikkojen mitoituksessa on hyödynnetty asemakaavan mahdollistamat vuokratohdevähennys (20%) sekä nimeämättömyysvähennys (65% paikoista toteutetaan).

Asemakaava edellyttää tontille 157 polkupyöräpaikkaa. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 159 pp, joista sisällä ulkoiluvälinevarastoissa 134 pp (> 75% polkupyöräpaikkojen kokonaismäärästä) ja 25 pp ulkona, osin tontilla ja osin korttelin yhteispihalla tontilla 7.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

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

	<p>Muut päätökseen liittyvät asiakirjat: -Hankeselostus -Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten -Yhteisjärjestelysopimusluonnos -Naapurien kuuleminen 2 kpl -Alueryhmän lausunto 2 kpl</p>
Lisäselvitys	<p>Kalasadaman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 21.4.2020 ja 17.6.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.</p> <p>Tontille kuuluu 47m² osuus (1% asuinkerrosalasta) Sompasaaren alueelliseen palvelurakennukseen kortteliin 10588 toteutettavista yhteistiloista.</p> <p>Kohde on energiapilottihanke. Rakennukseen toteutetaan jäteveden lämmöntalteenotto. Rakennuksen 8. kerroksen ja IV-konehuoneiden katolle sekä eteläjulkisivun yläkerrokseen viereistä tonttia vasten sijoitetaan aurinkopaneeleja. B-portaan porrashuoneen lasiseinä toteutetaan aurinkosähköläsillä. Yhtiöllä on kaksi maalämpökaivoa tontilla 10636 / 7.</p>
Kuuleminen	<p>Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.</p>
Poikkeamiset perusteluineen	<p>Poikkeamat asemakaavasta:</p> <p>Julkisivumateriaali</p> <p>Asemakaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja." Poikkeus: Pihan puolen julkisivut sekä tiilipintaiset parvekkeiden etuseinät räystääsotsineen ovat betonielementtejä jälkisaumattavalla tiililaattaverhouksella.</p> <p>Hakija perustelee poikkeamista sillä, että elementtirakenne on lämpö- ja kosteusteknisesti riskittämpi 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.</p> <p>Rakennusalan rajan ylitys</p> <p>Poikkeus: Rakennuksen 8 kerroksinen massa tontin pohjoislaidalla Johannanpolun varressa ylittää rakennuksen osien välisen rakennusalan rajan länteen päin n.3 metrillä.</p> <p>Hakija perustelee poikkeamista sillä, että näin yläkerrosten ulkoseinälinja asettuu paremmin suhteessa alempien kerrosten</p>

kantaviin rakenteisiin. Tällä ratkaisulla saadaan myös rakennusoikeus täysimääräisemmin käyttöön. Muutos ei olennaisesti vaikuta pihan eikä pohjoispuolen puistoalueen valaistusolosuhteisiin.

Rakennuksen kerrosluvun ylitys

Asemakaavamääräys: Rakennuksen nivelosan kerrosluku on asemakaavassa 5.

Poikkeus: Suunnitelmassa saunaosastot, kerhotila ja terassit on sijoitettu rakennuksen 5-kerroksisen osan päälle muodostaen kuudennen kerroksen.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisu mahdollistaa rakennusoikeuden täysimääräisemmän käytön. Muutos ei olennaisesti vaikuta pihan eikä pohjoispuolen puistoalueen valaistusolosuhteisiin.

Talosaunan ja yhteistilan sijainti

Asemakaavamääräys: "Jokaiselle asemakaavaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke ja terassi asukkaiden käyttöön."

Poikkeus: Suunnitelmassa saunaosastot, kerhotila ja terassit on sijoitettu ylimmän kahdeksannen kerroksen sijaan rakennuksen 5-kerroksisen osan yläpuolelle muodostaen kuudennen kerroksen.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylimmän kerroksen ehto täytyy kyseisellä rakennusalan osalla. Tilojen sijoitus porrashuoneiden väliin mahdollistaa luontevasti saavutettavuuden ja käytettävyyden molemmista porrashuoneista esteettömästi. Muutos ei olennaisesti vaikuta pihan eikä pohjoispuolen puistoalueen valaistusolosuhteisiin.

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

4700 m²

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.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4697		4697
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		304		304
	lisäkerrosalaa 1		399		399
	lisäkerrosalaa 2		690		690
	lisäkerrosalaa 3		101		101
Autopaikat	Yhteensä	22			
	Rakennetaan	22			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 94	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6444 m²
Tilavuus 21920 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 02.09.2020
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
- Iv-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 määriteltävä 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 (22 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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-j §, 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