

18.05.2018

1

Tunnus	10-2688-17-A LP-091-2017-01569
Hakija	Setlementtiasunnot Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0632-0001 Sompasaarenlaituri
Pinta-ala	943 m ²
Kaava	12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3200 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa Antero arkkitehti Serum arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 10632/1, osoite Sompasaarenlaituri 6, hakija Setlementtiasunnot Oy.

HEL 2017-011503

Rakennus on 6-7-kerroksinen ja liittyy tontille 5 rakennettavaan kansipihan alapuoliseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-3076-17-A). Myös samaa kansipihaa rajaavat asuinrakennukset tonteilla 2 (10-2134-17-A) ja 4 (10-2313-17-A) ovat saaneet rakennusluvan.

Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on yksi porrashuone lämpimällä sivukäytävällä sekä kylmä luhtikäytävä ja 65 asuntoa. Yhteissaunat ja terassi sijoitetaan ylimpään kerrokseen.

Hankkeen tarvitsema S1-luokan väestösuoja 89 henkilölle toteutetaan katutasoon.

Rakennus on esteetön.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääasiassa paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö

Asukaspysäköinti ja asiakaspysäköinti sijoitetaan pihakannen alaiseen korttelin keskelle tontille 5 rakennettavaan autohalliin, jolle haetaan erillinen rakennuslupa. Autopaikkoja tontin 1 käyttöön tulee 11 kpl.

Tontti liitetään imujätejärjestelmään. Korttelin imujätepiesteet sijaitsevat tonteilla 2 ja 4.

Polkupyöräpaikkoja edellytetään kaavassa asumiselle 107pp, (1pp/30 k-m²), joista 90pp sijoitetaan sisätiloihin (84 %). Liiketilän polkupyöräpaikkojen tarve on 4pp (2pp/100 k-m²).

Toimitetut selvitykset

- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1)

- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- kosteudenhallintaselvitys
- julkisivun ääneneristävyys selvitys
- perustamistapalausunto
- piha- ja istutussuunnitelma
- alustavat yhteisjärjestelysopimukset
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on C (2012).

Lausunnot:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 07.12.2016 (10-3059-17-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 9.2.2017.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kerrosala:

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä 3200 kem²

Käytetty rakennusoikeus on 3205 kem², ylitys 5 kem² (0,15%).

Hakija perustelee poikkeamista kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden parantamisella sekä päällekkäisistä eri toiminnoista johtuvilla rakenneratkaisuilla.

Liiketilan kerrosala:
Liiketilaa vähintään 150kem2.

Käytetty liiketila on 133 kem2, alitus -17 kem2.

Hakija perustelee poikkeamista katujulkisivua elävöittäville ja kaupunkikuvaa parantavalla suurella yhteistilamäärällä sekä yhteistilojen käytettävyydellä.

Muurit tonttien rajalla:
Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri, jonka tulee sisäänkäyntien kohdalla jatkua julkisivupintaan asti.

Muurit tontin istutettavan osan ja katualueen rajalla tehdään läpivärjätystä betonista. Muurit eivät jatku kaikin paikoin julkisivupintaan saakka. Muurien korkeus vaihtelee 20-60 cm välillä.

Hakija perustelee poikkeamista materiaalien yhteensovittamisella, sujuvien kulkureittien järjestämisellä sekä katukorkojen vaihtelulla.

Poikkeamat ovat vähäisiä ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

3200 m2 ja liiketilaa vähintään 150 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

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		3338		3338
	lisäkerrosalaa 1		434		434
	lisäkerrosalaa 2		747		747
	lisäkerrosalaa 3		137		137
Autopaikat	Vähintään	11			
	Yhteensä	11			

18.05.2018

4

	Rakennetaan	11		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	80	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4767 m ²
Tilavuus	15756 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	02.06.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	18.10.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	20.06.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen ja muut 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
- 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 kaupungin ympäristöpalveluista ja Kalasataman logistiikkaoperaattori.

Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista tulee:

- rakennusvalvonnalle esittää rakennushankkeeseen ryhtyvän riskianalyysiin perustuva olosuhde- ja kosteudenhallinnan laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §)
- nimetä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori
- toimittaa rakennusvalvontaan päivitetty perustamistapalausunto.

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 hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten

toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, 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 115 §, 117 §, 117 a - i §, 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