
Tunnus	10-3078-20-A LP-091-2020-02671
Hakija	As Oy Helsingin Priki Johanna c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0636-0009 Aallonhalkoja 11
Pinta-ala	2573 m ²
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	8450 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Takala Asko Olavi arkkitehti Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

HEL 2020-012544

Rakennetaan 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo, joka kuuluu hitasjärjestelmän piiriin.

Rakennuksessa on * viisi porrashuonetta ja 103 asuntoa. Rakennuksen pohjakerroksessa on 2 tonttia palvelevaa väestönsuojaa, varasto- ja aputiloja sekä kaavan mukainen liiketila. Liiketilaa on mahdollista käyttää yhtenä isona tilana, mutta se on myös jaettavissa pienempiin osiin, joille kaikille on suunnitelmassa osoitettu oma aputila huoneiston takaosaan. Rakennuksen toisesta kerroksesta on esteetön kulkuyhteys korttelin sisäpihalle ja ylimmissä 6:ssa ja 8:ssa kerroksessa sijaitsevat saunaosastot.

* Korjattu kirjoitusvirheenä hallintolain 51 §:n nojalla porrashuoneiden lukumäärää koskeva merkintä. Päätökseen kirjattu virheellisesti neljä, korjattu nyt viisi. 4.7.2023 / MSU

Rakennukseen sijoittuu kaksi väestönsuojaa yhteensä 235 henkilölle.

Kaikki autopaikat (* 54 kpl) sijoittuvat korttelin keskelle, tontille 10-636-7 rakennettavaan kannen alaiseen autohalliin (erillinen rakennuslupa HEL 2020-012546) jonne on esteetön kulku porrashuoneista. Autohallin ajoyhteys on tällä tontilla.

* Korjattu kirjoitusvirheenä hallintolain 51 §:n nojalla autopaikkojen lukumäärää koskeva merkintä. Päätökseen kirjattu virheellisesti 53 kpl, korjattu nyt 54 kpl. 4.7.2023 / MSU

Julkisivut ovat tiiltä, tiililaattaa tai/ja betoniverhoilua. Parvekkeet lasitetaan.

Jätteet kerätään alueelliseen imujätejärjestelmään.

Toimitetut selvitykset:
Energiaselvitykset liitteineen (energiatehokkuusluokka A)
Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Palotekninen selvitys
Auto- ja polkupyöräpaikkalaskelmat
Esteettömyysselvitys
Rakennusoikeuslaskelma
Väestönsuojailmoitus
Alustava pihasuunnitelma
Vesijohdon ja viemärin liitoskohtalausunto

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankeselostus
Naapurien kuuleminen
Yhteisjärjestelysopimusluonnos
Valtakirja
Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 21.4.2020.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeessa poiketaan vähäisesti seuraavista määräyksistä:

1. Kaavan mukaisesti julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulisi olla paikalla muurattua tiiltä. Tästä poiketen hankkeessa on käytetty pihan puolen julkisivuissa sekä tiiliverhotuissa parvekekaidevyöhykkeissä räystääsotsineen jälkisaumattavaa tiililaattaa (tiililaattaverhotut sandwich-elementit).

Perustelut:

- pihajulkisivujen tekeminen laattapintaisina elementteinä mahdollistaa rakennusoikeuden kattavamman käytön, kun seinärakenteesta saadaan ohuempi
- pihanpuolella autohallin kansirakenteen ja sisäänkäyntikatosten yms. liitokset saadaan riskittömämmiksi kosteus- ja lämpötekniisesti
- kadunpuolella parvekekaidevyöhykkeillä jälkisaumattava tiililaatta mahdollistaa parvekkeille paremman käytettävyyden
- paikalla jälkisaumattavan tiiliaatan ja paikalla muuratun verhouksen liikuntasaumoissa ei ole merkittävää eroa
- parvekevyöhykkeellä saumoja tarvittaisiin myös paikalla muurattuun verhoukseen normaalia seinäpintaa enemmän (korkeita osia ja matalia kaideosia erottaa aina liikuntasaumat)

2. Tontteja on yhdistetty alkuperäisestä asemakaavasta yhtiömuodoittain ja asumiselle osoitettua rakennusoikeutta on siirretty tontilta 8 tälle tontille (tontti 9) 350 km². Näin tämän tontin

(tontti 9) rakennusoikeus on kaavasta poiketen 8800 m³ (kaavassa 8450 m²).

Perustelut:

- on todettu tarve tasapainottaa rakennusoikeus korttelin sisällä niin, että rakennukset käyttävät rakennusalat tasaisesti ja kaikille asuinrakennuksille tulee keskenään samanlaiset parveke- ja rakennusrunkovyöhykkeet
- korttelin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä vaan pysyy ennallaan

3. Kaavassa on asetettu ehdottomasti noudatettava räystäskorkeus itäisivulle Aallonhalkojan varteen korkoon +24.00. Rakennuksen räystääs ylittää kaavaan merkityn 6-kerroksisen massan osalta niin, että räystäskorkeus on +24.60.

Perustelu:

- paikoituslaitoksen toteuttaminen kosteusteknisesti turvalliselle korkeudelle määrittää 2.kerroksen asuintilojen alimman toimivan lattiatasen (+8.00). Rakennettaessa tästä ylöspäin tavanomaisin rakentein (kerroskorkeus 3m) räystääslinja nousee asemakaavassa esitettyä 60cm korkeammalle. Korttelin Aallonhalkojan varren räystääslinja ei suoraan ja välittömästi liity viereisten kortteleiden vastaaviin räystääslinjoihin.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisenä eikä asemakaavoituksella ole siitä lausunnossaan huomautettavaa. Alueryhmän kanta vähäisiin poikkeamisiin on myönteinen.

Rakennusoikeus 8450 m² + liiketilat 300 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		8174		8174
liiketilaa		297		297
Porrashuone, hissit ja kuilut		640		640

Autopaikat	Yhteensä	54
	Rakennetaan	54

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	201.5	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11774 m ²
Tilavuus	41385 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	26.10.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto 23.09.2020 ei huomautettavaa
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO 01.09.2020 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Lausunto Hitas-suunnitelmista 22.10.2020 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- 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.

Rakennushankkeelle on nimettävä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen aloituskokousta tulee esitellä rakennusvalvonnalle rakennushankkeeseen ryhtyvän menettelyt rakennushankkeen rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen valvonnasta.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Vaativien pohjarakenteiden osalta suoritetaan rakennusvaiheessa asiantuntijatarkastus. Tarkastavana vastuuhenkilönä toimii vastaava pohjarakennesuunnittelija.

Ulkopuoliseen kosteusrasitukseen liittyvien riskirakenteiden osalta laaditaan rakennesuunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistusselvitys. Riskirakenteille suoritetaan rakennusvaiheessa asiantuntijatarkastus. Tarkastavana vastuuhenkilönä toimii vastaava rakennesuunnittelija.

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 olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin 10-636-9 tarvitsemat * 54 autopaikkaa olla toteutettuna tontilla 10-636-7.

* Korjattu kirjoitusvirheenä hallintolain 51 §:n nojalla autopaikkojen lukumäärää koskeva merkintä. Päätökseen kirjattu virheellisesti 53,

korjattu nyt 54 4.7.2023 / MSU

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

4.7.2023

Hallintolain 51 §:n nojalla korjattu kirjoitusvirheenä

- toimenpidetekstin maininta porrashuoneiden lukumäärästä

Vanha teksti: "Rakennuksessa on neljä porrashuonetta ja ..."

Uusi teksti: "Rakennuksessa on viisi porrashuonetta ja ..."

- toimenpidetekstin maininta autopaikojen lukumäärästä

Vanha teksti: "Kaikki autopaikat (53 kpl) sijoittuvat korttelin keskelle

"

Uusi teksti: "Kaikki autopaikat (54 kpl) sijoittuvat korttelin keskelle ..."

- hankkeelle osoitettavien autopaikkojen lukumäärää koskeva merkintä

Vanha merkintä: "Autopaikat: Yhteensä 53", "Autopaikat:

Rakennetaan 53"

Uusi merkintä: "Autopaikat: Yhteensä 54", "Autopaikat: Rakennetaan 54"

- lupamääräyksiin maininta autopaikkamäärästä

Vanha teksti: "Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin 10-636-9 tarvitsemat

53 autopaikkaa olla toteutettuna ..."

Uusi teksti: "Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin 10-636-9 tarvitsemat

54 autopaikkaa olla toteutettuna ..."

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Johanna Backas
arkkitehti
puh. 310 37286