

<b>Tunnus</b>	10-2313-18-A LP-091-2018-00400
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Länsiviitta c/o Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0634-0001 Sompasaarenlaituri 10
<b>Pinta-ala</b>	943 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	3200 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon rakentaminen HEL 2018-010022 Rakennetaan 6-kerroksinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10634.  Pohjaratkaisu Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 40 asuntoa. Yhteistilat rakennetaan pääosin maantasokerrokseen. Yhteinen saunaosasto, kerhotila ja kattoterassi sijoittuvat ylimpään kerrokseen. Maantasokerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle haetaan erillinen rakennuslupa. Maantasokerroksessa sijaitsevat myös kaksi liiketilaa sekä koko korttelia palvelevan autohallin sisäänajo. Korttelin tontteja 1 ja 2 palveleva jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat sijoitetaan tontille 2.  Väestösuoja 85 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa.  Rakennus on esteetön.  Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia. Parvekkeet lasitetaan.  Tontin käyttö Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 16 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.  Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 111 kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa alimmassa kerroksessa sekä pihalla.  Toimitetut selvitykset
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on B (2018).
- alustava piha- ja istutussuunnitelma
- alustavat yhteisjärjestelysopimukset
- sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
- vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto

Lausunnot:

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan 9.4..2018 (10-0567-18-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin, jotka jatkosuunnittelussa on otettu huomioon.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 23.10.2017 ja 26.1.2018.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaavamääräys: "Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 m istutettavalle alueen osalle." "Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeen on tehtävä sisäänvedettyinä."

Poikkeama: Fregatti Dygdenin kujan puolella parvekkeet ovat ulokeparvekkeita. Parvekkeet ulottuvat 2 m istutettavalle tontin osalle.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista puisto- ja merinäkyksillä.

Poikkeama: Tontin laituriinpuoleinen julkisivu on kokonaan parvekevyöhykettä. Parvekkeiden etupinta ja pilarit muodostavat kuitenkin yhtenäisen tiilijulkisivun.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista auringon tuottaman lämpöpiikin hallinnalla (SunZEB-konseptilla) ja katutason toimintojen parantamisella.

Kaavamääräys: "Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on IV"

Poikkeama: Rakennuksen saunaosasto, kerhotila ja kattoterassi sijoittuvat 6.-kerroksen yläpuolelle kattokerrokseen IV-konehuoneen kylkeen.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista asukasviihtyvyydellä ja merinäkyksillä. Kaavoittaja puoltaa ratkaisua vähäisenä poikkeamisena.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen

mukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus 3200 m<sup>2</sup> + liiketilat 150 m<sup>2</sup>

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> 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: kerrosalan ylitys /MRL 115§

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	Käytetty	Uusi 3200	Purku	Yhteensä 3200
	lisäkerrosalaa 1		83		83
	lisäkerrosalaa 2		637		637
	lisäkerrosalaa 3		240		240
	liiketilaa		150		150
Autopaikat	Vähintään	16			
	Yhteensä	16			
	Rakennetaan	16			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	70	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4309 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 14766 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 25.07.2018  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
Lausunto pvm 13.09.2018  
Lausunnon tulos palautettu

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista  
Lausunto pvm 20.07.2018  
Lausunnon tulos 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
- pihasuunnitelma
- 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.

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.

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 liitteenä 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 §, 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