

Tunnus	10-2758-22-A LP-091-2021-00050
Hakija	Asunto Oy Helsingin Nihdin Tornin
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0668-0003 Konttinosurinkuja 2
Pinta-ala	380 m ²
Kaava	Asemakaava 12576
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	3300 m ²
Alueen käyttö	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakentaa tornimainen asuinkerrostalo.
Pääsuunnittelija	Anttinen Anna Selina arkkitehti Anttinen Oiva arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) rakentaminen HEL 2022-013410 Kalasataman Nihtiin Konttisaatamankadun ja Konttinosurinkujan kulmatontille rakennetaan 16-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus on osa yhtenä kokonaisuutena suunniteltua 4 asuinkerrostalotontin muodostamaa korttelia. Hankkeeseen liittyville asemakaavapoikkeamille on 4.4.2022 myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös HEL 2021-013945. Poikkeamat koskevat tontin rakennusoikeuden ylitystä, korttelialueen rajan ylitystä, kerroslukua, asuntojen lukumäärää kerrosta kohden, yhteyksiä saunatiloihin, rakennuksen ylintä korkeusasemaa ja lasin osuutta julkisivussa. Hanketta koskeva maisematyölausunto 10-1399-22-MLA (LP-091-2022-05011) on annettu 2.6.2022. Pohjaratkaisu Rakennuksessa on 29 asuinhuoneistoa, joiden pinta-ala vaihtelee välillä 41,0 - 166,0m ² . Keskipinta-ala on 94,2 m ² . Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Ylimmät asunnot ovat kaksikerroksisia. Rakennuksesta johtaa maantasoon kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää. Katutasossa on asuntojen yhteis- ja varastotiloja sekä teknisiä tiloja. Pääosa asuntojen irtaimistovarastoista sekä tontin 3 käytössä oleva kerho- ja saunaosastot sijaitsevat tontilla 5. Julkisivut Rakennuksen jalustaosassa 1.- 6. kerroksissa julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Torniosa on verhoiltu metallilevyin ja jaettu 1-2 kerroksen korkuisiin vyöhykkeisiin, joissa käytetään vaihtelevasti
---------------------------	---

erilaisia pintakäsittelyjä. Asunnoissa on julkisivusta sisäänvedetyt, lasitetut parvekkeet. Vesikatolle asennetaan aurinkopaneeleja sekä teknisiä laitteita, joita ympäröi metalliverhoiltu näkösuoja.

Tontin käyttö

Tonttiin ei kuulu piha-aluetta. Korttelin yhteinen autohalli 1. kerroksen tasossa ja sen päällinen kansipiha, jolla sijaitsevat korttelin yhteiset ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat, sijoittuu korttelin muille tonteille.

Asemakaavassa ei ole asuntoja koskevaa autopaikkavelvoitetta.

Tontille rakennetaan 94 polkupyöräpaikkaa: 60 ulkoiluvälinevarastoihin ja 34 ulkopaikkaa, joista 4 pp on tontin 5 käytössä.

Tontin käyttöön varataan 125 polkupyöräpaikkaa. Ne sijaitsevat osin omalla tontilla - ulkoiluvälinevarastoissa 60 kpl sekä ulkona kadun varressa 30 kpl - osin tontin 5 ulkoiluvälinevarastossa 31 pp sekä tontilla 7 ulkona 4 pp.

Tontilla ei ole väestönsuojaa. Korttelin tonteilla 5, 6 ja 7 sijaisevien väestönsuojien mitoituksessa on huomioitu tontin 3 suojatilarantarve 72,53 m².

Korttelin yhteinen imujätepiste sijaitsee tontilla 7 ja kierrätyshuone tontilla 6.

Tontin 5 asuinrakennuksesta vähäinen osa (yht 24 m²) ulottuu tämän tontin puolelle. Ratkaisu johtuu kantavien seinärakenteiden ja ulkoseinänlinjan yhteensovittamisesta tontin rajalla.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3 (1-3)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskianalyysi
- Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus, lausunto rakennuslupa- ja osatarkastusraportti 1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma + palovihko
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta: ulkovaippa ja parvekkeet
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka A / 75 W/(m²K) (2018): ilmanvuotoluku 0,6
- Korkean rakentamisen ohjekortin soveltaminen hankkeessa, erillislausunto
- Selvitys korkean rakentamisen ohjeen soveltamisesta LVI-suunnittelussa
- Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä
- Lausunto muurattujen tiilijulkisivujen tiilityypeistä
- Rakennusfysiikan asiantuntijalausunto tiilityypin käytöstä
- Kosteudenhallintaselvitys
- Suunnittelun laadunvarmistusselvitys (ARK, RAK)
- Toteutuksen riskienhallinta- ja toimenpidesuunnitelma

-Päätös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun pilaantuneen maaperän puhdistamista Niidin asemakaava-alueella koskevasta ilmoituksesta / 178 §

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Lainhuutotodistus
- Kaupparekisteriote
- Kiinteistörekisteriote
- Rakennushankeselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Yhteisjärjestelysopimus
- Naapurin kuuleminen
- Poikkeamispäätös
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Teknillisen työryhmän lausunto
- Alueryhmäpöytäkirja

Lisäselvitys

Korttelin suunnitelma pohjautuu vuonna 2020 pidetyn laatukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Kalasadaman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen lausuntokokouksessa 10.6.2021. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt suunnitelmia kokouksessaan 26.4.2021. Lausunnossa (10-1033-21-E, LP-091-2021-03544) todettiin laatukilpailun jälkeisten suunnitelmamuutosten olevan verraten vähäisiä ja hyväksyttävissä olevia.

Teknillinen työryhmä ei puoltanut 9.6.2022 lausunnossaan 10-1391-22-E (LP-091-2022-05264) hankkeelle esitettyä, rakennuksen uloskäytäväjärjestelyjä koskevaa oletettuun palonkehitykseen perustuvaa toiminnallisen tarkastelun lähtötietoasiakirjaa. Käsittelyn jälkeen rakennuksen poistumisratkaisuja on kehitetty siten, että ne poikkeavat vain vähäisesti paloasetuksen 848/2017 (YMa) mukaisista taulukkoarvoista.

Pelastuslaitos ei lausunnossaan 29.4.2022 puoltanut hankkeen poistumisratkaisua. Hanketta on kehitetty näiltä osin ja pelastuslaitos on vastaanottanut korjatun paloteknisen suunnitelman sekä palomieshissin erillissuunnitelman 19.10.2022.

Suunnitelmien ulkopuoliset tarkastajat on nimetty sekä runkorakenteiden osalta että rakennusfysikaalisen toimivuuden osalta. Heidän kelpoisuutensa todettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeen asemakaavapoikkeamat on hyväksytty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksellä HEL 2021-013945.

Poikkeamat asetuksista ja määräyksistä:

YMa rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 30§, palomuuuri:

"Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeama: Korttelikokonaisuuteen kuuluvat viereisten kiinteistöjen rakennukset rakentuvat kiinni tontin rajaan. Kiinteistöjen välisille rajoille rakennetaan palomuurin sijaan palokuormaryhmän mukaiset osastoivat rakenteet molemmin puolin tontin rajaa ilman mahdollisten ovien/ikkunoiden paloluokan puolitusta.

Korttelin keskellä olevan autosuojan ja sitä ympäröivien asuinrakennusten välille toteutetaan osastoiva seinärakenne yksinkertaisena tilojen palokuormaryhmän mukaisella osastointiluokalla. Ovien paloluokka puolitetaan. Pihakannen rakenteet ovat sen alla olevan autosuojan paloteknisten vaatimusten mukaisesti osastoivia REI60.

Perustelu: Kiinteistöjen välille ei korttelikokonaisuuden toimivuuden kannalta ole tarkoituksenmukaista rakentaa palomuuureja. Autosuojan ja asuinrakennusten välisessä seinässä olevien ovien määrä ja koko on minimoitu käytön tarpeiden mukaisesti. Palomuurivaateesta luopuminen kiinteistöjen rajoilla kirjataan kiinteistönsien väliseen yhteisjärjestelysopimukseen.

YMa rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 33§, uloskäytävien lukumäärä:

Yli 38 m ja enintään 52 m korkeasta asuinrakennuksesta tulee järjestää jokaiselta poistumisalueelta 2 palolta suojattua uloskäytävää.

Poikkeus: Kerroksissa 7 - 16 toinen poistumistie on järjestetty tornin toiseen porrashuoneeseen E2 siten, että kuljetaan asunnon parvekkeen kautta. Parvekkeilla ei ole erillisiä palosulkuja.

Perustelu: Rakennuksessa on yksi kokonaan määräysten mukainen palolta suojattu porrashuone E1. Toiseen osastoituun porrashuoneeseen E2 kulku on asuntojen parvekkeiden kautta. Sulkuutilattomuus ei merkittävästi heikennä porraskäytävien turvallisuutta, kun savulla ei ole ulkotilan kautta kuljettaessa suoraa tietä seurata asunnosta poistuvaa henkilöä/henkilöitä portaaseen. Koska parvekelaatta on osa reittiä uloskäytävään, sen palokesto aika tulee olla sama kuin tornin kantavilla rakenteilla (R120). Ratkaisun voidaan katsoa olevan käyttäjilleen turvallinen ja mahdollistavan poistumisen rakennuksesta, vaikka porrashuone E1 ei olisi

käytettävistä.

Rakennusoikeus

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3300 m²

Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus 3 627 m².

Lisäkerrosala 1:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto- huolto-, monikäyttö- ja pesu-tilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

Lisäkerrosala 2:

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m² porrassalun asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassala lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3627		3627
kerrosalan ylitys /MRL 115§		302		302
lisäkerrosalaa 1		217		217
lisäkerrosalaa 2		24		24

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	73	3	Kyllä

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4171 m ²
Tilavuus	13314 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
29.04.2022
ei puollettu

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
11.01.2022
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
11.01.2022
ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Toteutusta ja työmaata koskevat lupamääräykset:

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi pelastuslaitoksen edustaja sekä alueen logistiikkaoperaattori.

Rakennustöiden aloituksesta tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvontayksikölle.

Ennen aloituskokousta nimettävä työmaavaiheen kosteudenhallinnan koordinaattori.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan sekä työmaan kosteudenhallintasuunnitelma.

Hulevesien johtamiselle katualueelle sekä mahdollisille katualueen puolelle sijoitettaville rakenteille ja taloteknisille asennuksille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttökäytöstä.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee valvoa osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta Korkean rakentamisen ohjekortin soveltaminen hankkeessa hakemuksen liitteenä olevan erillislausunnon mukaan.

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 §).

Rakennesuunnittelijan on laadittava detaljit uretaanieristeen suojauksesta julkisivun aukoissa eristevalmistajan palosuunnitteluohjeen mukaisesti.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Rakennushanke kuuluu erityismenettelyn piiriin kantavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen osalta sekä rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen osalta.

Erityismenettelynä kantavien rakenteiden laskelmien ja suunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen tulee laskelmat ja suunnitelmat olla ulkopuolisen asiantuntijan tarkastamat ja lausunto tarkastuksesta tulee toimittaa Lupapisteeseen. (MRL 150 c §)

Ennen rakennusfysikaalisten suunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen tulee suunnitelmien olla ulkopuolisen asiantuntijan tarkastamat ja lausunto tarkastuksesta tulee toimittaa Lupapisteeseen. (MRL 150 c §)

Erityismenettelyn piiriin kuuluvien riskianalyysillä todettujen kriittisten rakenteiden toteutuksen tarkastus tulee toteuttaa asiantuntija tarkastuksena. Suunnitelma toteutuksen asiantuntijatarkastuksesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. (MRL 150 b §)

Erityismenettelyn piiriin kuuluvien riskianalyysillä todettujen kriittisten rakennusfysikaalisten rakenteiden toteutuksen tarkastus tulee toteuttaa asiantuntija tarkastuksena. Suunnitelma toteutuksen asiantuntijatarkastuksesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. (MRL 150 b §)

Kaupunkikuvaa koskevat lupamääräykset:

Hyvissä ajoin ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin ryhdytään, tulee

rakennusvalvonnalle toimittaa julkisivudetaljipiirustukset tornin yläosan metallilevyverhoilusta ikkuna- ja liittymädetaljeineen.

Ennen julkisivutöiden aloittamista on eri tyyppisistä muurauksista (tiilimallit, tiilisävyt sekä saumojen sävyt ja näiden yhdistelmät) sekä eri tyyppisistä metallilevyverhouksista (levyn pintakäsittely, väri ja profiili, levykenttien väliset sekä ikkunaliittymät) pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennuksen käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

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.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0,6, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaviiranomaiselle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ilmanvaihtokoneiden SFP-luku tulee todentaa mittauksin.

Taloteknisten laitteiden yhteiskoekäytöt tulee olla hyväksytysti suoritettut ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117j§).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntojen keittotilaa ei saa erottaa olohuoneesta erilliseksi huoneeksi. Tieto tulee kirjata asukasohjeistukseen.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 174 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Minna Soukka
arkkitehti