
Tunnus	10-2623-21-A LP-091-2021-04910
Hakija	As Oy Helsingin Nihdin Portti c/o YIT Suomi Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0668-0005 Konttisatamankatu 2
Pinta-ala	2622 m ²
Kaava	Asemakaava 12576
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4750 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Anttinen Anna Selina arkkitehti Anttinen Oiva arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoituserluokka 0121) rakentaminen

HEL 2021-009522

Kalasadaman Nihtiin Konttisatamankadun ja Sompasaarenlaiturin kulmatontille rakennetaan 6-kerroksinen neliportainen asuinkerrostalo ja siihen liittyvä maanalainen paikoitushalli. Rakennus on osa yhtenä kokonaisuutena suunniteltua 4 asuinkerrostalotontin muodostamaa korttelia.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 56 asuinhuoneistoa, joiden pinta-ala vaihtelee välillä 31,5 - 111, 0 m². Keskipinta-ala on 64,2 m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Katutasolla ensimmäisessä kerroksessa on kaksi liikehuoneistoa sekä asuntojen varastotiloja, joista osa sijoittuu väestönsuojaan. Asukkaiden yhteistilat sekä IV-konehuone on sijoitettu asuinrakennuksen katolle, kadun puolelta sisään vedettyihin rakennusmassoihin.

Pelastautuminen asunnoista tapahtuu Sompasaarenkadun puolella omatoimisesti parvekeluukkujen kautta ja Konttisatamankadun puolella parvekkeilta pelastuslaitoksen kalustolla. Ullakkokerroksen yhteistiloista on 2 uloskäytävää, joista toinen vesikatun kautta toisen rakennuksen porrashuoneeseen.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Vesikatot toteutetaan viherkattoina, katoilla on ulko-oleskelutiloja ja kulkuyhteyksiä yhteistilojen välillä.

Tontin käyttö

Asuinrakennusten rajaaman korttelin keskellä 1. kerroksen tasossa sijaitsee paikoitushalli, joka on yhtenäistä tilaa naapuritonttien

paikoitustilojen kanssa. Pihakannella paikoituslaitoksen katolla sijaitsevat korttelin yhteiset ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat.

Hulevesiä johdetaan pihakasvillisuuden käyttöön ja viivytetään viherkatolla ennen hulevesiverkostoon johtamista.

Asemakaavassa ei ole asuntoja koskevaa autopaikkavelvoitetta. Liiketiloiille tulee rakentaa 1 ap / liiketila. Tontille pihakannen alaiseen autohalliin rakennetaan 43 autopaikkaa, joista 1 paikka soveltuu liikuntaesteisille. Rakennettavista autopaikoista 2 osoitetaan liiketilojen käyttöön. Autopaikat varustetaan sähköauton latauspistokkein.

Tontin polkupyöräpaikat sijaitsevat osin omalla tontilla (89 ulkoiluvälinevarastoissa, 10 autohallissa ja 44 ulkona), osin tontilla 6 (17 sisällä + 2 ulkona) tontilla 7 (2 pp ulkona) sekä tontilla 3 (2 pp ulkona). Autohalliin sijoitetut pyöräpaikat ovat kuormapyöräpaikkoja ja lukittavia pyöräkaappeja.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma + palovihko (pelastusviranomaisen leimaama)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta: ulkovaippa, piha-alueet ja parvekkeet
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka A / 74 W/(m²K) (2018): ilmanvuotoluku 0,6
- Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä
- Lausunto muurattujen tiilijulkisivujen tiilityypeistä
- Rakennusfysiikan asiantuntijalausunto tiilityypin käytöstä
- Hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Naapurien kuuleminen
- Hankeselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Lisäselvitys

Korttelin suunnitelma pohjautuu vuonna 2020 pidetyn laatukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Kalasadaman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 3.2.2021 ja lausuntokokouksessa 10.6.2021. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt suunnitelmia kokouksessaan 26.4.2021, jossa todettiin laatukilpailun jälkeisten suunnitelmamuutosten olevan verraten vähäisiä ja hyväksyttävissä olevia.

Tontille kuuluu 46,0 m² osuus (1% asuinkerrosalasta) Sompasaaren alueelliseen palvelurakennukseen kortteliin 10588 toteutettavista yhteistiloista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta

1. Rakennusalueen rajan ylitys. Poikkeus: Sompasaarenlaiturin puolella rakennusalueen raja, johon rakennus on rakennettava kiinni, ylitetään n.200mm julkisivupinnan taakse sijoittuvalla parvekevyöhykkeellä. Parvekelinjan etuseinä muodostaa tosiasiallisesti rakennuksen julkisivupinnan. Hakija perustelee poikkeamista parvekevyöhykkeen rakenteellisella ratkaisulla.

2. Ehdottomasti noudatettava julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Poikkeus: Suunnitelmassa räystäskorkeus on +24,9 ja asemakaavassa määritelty ylin korkeusasema ylitetään 70 cm:llä. Hakija perustelee poikkeamista katolle sijoittuvien yhteistilojen sekä keskitetyn ilmanvaihtoratkaisun teknisellä toteutuksella. Suunnitelmassa räystään detalji toteutetaan sisäänvedettynä siten että tiilimuuratun julkisivun kaupunkikuvassa hahmottuva räystääs on korossa noin +24,4.

3. Kerrosalan ylitys. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 4600 k-m². Poikkeus: Suunnitelmassa pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 4608 k-m², jolloin ylitystä on 0,2%. Hakija perustelee poikkeamista toiminnallisen ratkaisun sovittamisella rakennuksen kantaviin rakenteisiin.

4. Asemakaavamääräys: "Liiketilat varustettava katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla." Poikkeus: Liiketilöiden IV-hormi ulottuu ylimmän varsinaisen kerroksen (6.krs) muttei katolla sijaitsevien yhteistilojen yläpuolelle. Hakija perustelee poikkeamista korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisella ilmeellä. Tekniset suojaetäisyydet on huomioitu suunnitelmissa.

5. Asemakaavamääräys: "AK-alueella viereisten tonttien aukotus ja värytys tulee erottua toisistaan." Poikkeus: Suunnitelmassa käytetään neljää eri tiiltä ja aukotuksia vaihtelevasti, mutta näiden vaihtelu ei täsmälleen noudata tonttien rajoja. Hakija perustelee poikkeamista korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisella ilmeellä.

6. Asemakaavamääräys: "Kullekin tontille tulee kaavan mukaan

rakentaa kadulle avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten." Poikkeus: Jakokaappien ovet avautuvat sisäänkäyntisyvennyksiin.

Hakija perustelee poikkeamista kaupunkikuvallisilla syillä. Ratkaisu on hyväksytetty ja neuvoteltu erikseen kunkin jakokaappin käyttäjätahon kanssa.

7. Korttelialueen rajan ylitys. Poikkeus: Rakennus ylittää korttelialueen rajan AK-1 -korttelialueen (tontti 3) puolelle n. 37,5 cm. Tontin 3 puolelle sijoittuva tontin 5 rakennuksen kerrosala on laskettu tontin 3 rakennusoikeuteen.

Hakija perustelee rajan ylitystä sillä, että tällä tavoin tornimaisen rakennuksen ylemmissä kerroksissa 7.-16. tontin 3 rakennuksen ulkoseinä saadaan pysymään AK-1 -korttelialueen rajojen sisällä. Ylitys on sovittu toteutettavaksi naapuritontin haltijan kanssa yhteisjärjestelynä ja se kirjataan korttelin yhteisjärjestelysopimukseen.

Rakennusoikeus

4600 m² + kr 150 m²

+ kr 150: Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa , joka on varustettava rasvanerotuskaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 1:

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

Lisäkerrosala 2:

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

Lisäkerrosala 3:

Liiketilän 150 m² ylittävä osuus.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4607		4607
liikerakennusten kerrosalaa		150		150
kerrosalan ylitys /MRL 115§		416		416
lisäkerrosalaa 1		715		715
lisäkerrosalaa 2		91		91
lisäkerrosalaa 3		81		81

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	78	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7303 m²
Tilavuus 20118 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 15.09.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 23.09.2021
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
- lv-työnjohtaja

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalvelujen ympäristön seuranta- ja valvontayksiköstä sekä alueen 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.

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

Hankkeessa on noudatettava rajattua erityismenettelyä (MRL 150 d §).

Hankkeessa tulee suorittaa rakennusfysikaalisten suunnitelmien ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus (MRL 150 c §) niiden rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmien osalta, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan rakenneyksiköllä ennen tarkastustyöhön ryhtymistä. Ennen kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ulkopuolisen tarkastajan (rakennusfysiikka) tarkastamat. Ulkopuolisen tarkastajan lausunnot tulee toimittaa rakennusvalvontaan viimeistään kyseisten erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeen kantavien rakenteiden työmaatoteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. (YMA kantavista rakenteista 477/2014, 9 § / MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta. Asiantuntijan tulee valvoa ja varmentaa kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvetoon.

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

Hyvissä ajoin ennen julkisivutöiden aloittamista on eri tyyppisistä muurauksista - tiilimalleista, tiilisävyistä sekä saumojen sävyistä ja näiden yhdistelmistä - pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä

toteutustapa.

Mikäli liiketilat halutaan muuttaa ravintolakäyttöön ennen rakennuksen käyttöönottoa, tilojen suunnitelmat tulee tarkentaa ja hyväksyttää Ympäristöpalvelujen elintarviketurvallisuusyksikössä ja niille tulee hakea muutoslupa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0,6, minkä 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 liiketilojen käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät liiketilojen autopaikat (2 ap).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen kattokerroksen yhteistilojen käyttöönottoa tulee niiden poistumisjärjestelyjen olla kokonaisuudessaan toteutettuina.

Parvekelaattojen varatieluukkujen huolto ja toimivuus täytyy varmistaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeissa. Asukkaille on jaettava ohje luukkujen käytöstä. Parvekeluukkujen sijainti parvekkeella tulee osoittaa varatieluukku -opastein.

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.

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 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Minna Soukka arkkitehti