

15.06.2018

1

---

<b>Tunnus</b>	10-1272-18-A  LP-091-2018-00136
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Vincent
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0631-0009 Aallonhalkoja 3
<b>Pinta-ala</b>	1168 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	3860 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Anttinen Anna Selina arkkitehti Anttinen Oiva arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon rakentaminen

Sörnäistenniemen kaava-alueelle kortteliin 10631 tontille 9 rakennetaan asuinkerrostalo kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 31.1.2017 myöntämän poikkeamispäätöksen 10-2502-16-S nojalla. Päätöksessä on hyväksytty poikkeaminen AK- ja AH-korttelialueiden rajoista, kerrosluvuista, räystäslinjasta, yhteistilojen lukumäärästä ja sijainnista, maantasokerroksen asuntojen lattian korkeusasemasta, muurin sekä kiveyksen materiaalista, rakennusalan rajasta, rakennusoikeuden jakautumisesta AK-korttelialueille ja autopaikkamäärästä.

Suunnitelma pohjautuu tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

HEL 2018-002761

Rakennus on 6-kerroksinen ja liittyy tontille 5 rakennettavaan kansipihan alapuoliseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-0367-17-A). Myös samaa kansipihaa rajaavat asuinrakennukset tonteilla 6 (10-3145-16-A) ja 7 (10-2322-17-A) ovat saaneet rakennusluvan.

**Pohjaratkaisu**

Rakennuksissa on kaksi porrashuonetta ja 58 asuntoa. Rakennuksen yhteistilat sijaitsevat pääosin katutasolla. Yhteissaunat ja kerhotilat rakennetaan tonteille 6 (As. Oy Helsingin Takila), 7 (As. Oy Helsingin Puosu) ja 8 (As. Oy

Helsingin Masto).

Rakennuksen katutasoon rakennetaan S1-luokan väestösuoja 117 henkilölle. Väestösuoja palvelee myös korttelin muita yhtiöitä.

Rakennus on esteetön. Kahdessa asunnossa on sisäinen tasoero, jonka välinen porraskäytävä voidaan tarvittaessa varustaa tasonostimella. Asunnoissa on esteettömästi saavutettavissa oleva selviytymiskerros.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääasiassa paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö

Piha ja sen alla oleva autohalli on erillisellä luvalla (10-0367-17-A) myönnettyllä yhteiskäyttöisellä korttelialueella. Autohalliin sijoitetaan poikkeamispäätöksen edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 22 kpl (65%). Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Kortteli liitetään alueelliseen imujätejärjestelmään. Järjestelmän syöttöpisteet sijoitetaan rakennusrungon sisään erillisiin jätehuoneisiin tonteilla 7 ja 8 maantasokerrokseen ja pihakannen tasoon.

Pyöräpaikkoja on sisätiloissa yhteensä kaavan vaatimat 135 kpl sekä 43 kpl ylimääräisiä paikkoja, jotka toteutetaan tontin 10631/8 tarpeisiin.

Toimitetut selvitykset

- hankeselvitys
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- fyysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Fysikaalisen toimivuuden riskiarvio on keskimäinen luokka R2)
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- kosteudenhallinnan selvitys
- meluselvitys
- yhteistilaselvitys
- perustamistapalausunto
- selvitys alueen pilaantuneista maista
- alustava piha- ja istutussuunnitelma
- alustava hulevesisuunnitelma
- väestösuojailmoitus
- liitoskohtalausunto
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatodistusluokka on B

(2018).

Lausunnot:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 01.06.2016 (10-1385-16-E) puoltanut hanketta ehdoin, joissa julkisivujen suurien lasipintojen osalta lasin värin neutraaliuteen tulee kiinnittää huomioita.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 14.6.2016.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

#### POIKKEAMISET KAAVASTA

Tontin sisäinen rakennusalueen raja ylittyy 0,01-0,04 metriä. Poikkeamista perustellaan rakennusrungon mittamuutoksilla. Poikkeama on vähäinen ja hyväksyttävissä

Muut asemakaavaa koskevat poikkeamiset myös vähäisten poikkeamisten arvioinnin osalta on esitetty myönnetyssä poikkeamispäätöksessä.

#### POIKKEAMISET RAKENNUSMÄÄRÄYKSISTÄ

Hankkeessa on rakennusmääräyksiä soveltavia paloteknisiä ratkaisuja, jotka koskevat yhtiöiden välisten palomuurien rakentamatta jättämistä, yksittäisten tilojen savunpoistoa autohallin kautta, väestösuojien suojaryhmien välisiä etäisyyksiä sekä kerrososastointia. Järjestelyistä sovitaan yhtiöiden keskinäisissä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa ja ne on hyväksytetty pelastuslaitoksella.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta tontille 4 on asemakaavassa osoitettu 2750 k-m<sup>2</sup> + liiketilaa 150 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 2900 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin uuden tonttijaon mukainen rakennusoikeus on 3860 k-m<sup>2</sup> + liiketilaa 140 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeamispäätöksessä sallittiin rakennusoikeuden ylitys siten, että rakennusoikeuskerrosala on 4000,5+148,5 k-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

15.06.2018

4

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

- lisäkerrosala 4: talotekniset hormit

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		4109		4109
	lisäkerrosalaa 1		196		196
	lisäkerrosalaa 2		386		386
	lisäkerrosalaa 3		201		201
	lisäkerrosalaa 4		37		37
Autopaikat	Vähintään	22			
	Rakennetut	22			
	Yhteensä	22			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	86	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 27.02.2018  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 11.04.2018  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
Lausunto pvm 13.04.2018  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä 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
- 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.

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

Aloituskokouksessa tulee esitellä Kuivaketju10 laadunvarmistusmenettelyjen toteutus työmaalla.

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 1.5, 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 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

15.06.2018

---

7

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen  
arkkitehti