

---

<b>Tunnus</b>	10-2640-21-A LP-091-2021-04912
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Nihdin Kulma c/o YIT Suomi Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0668-0006 Sompasaarenlaituri 22
<b>Pinta-ala</b>	998 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12576
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	2950 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Anttinen Anna Selina arkkitehti Anttinen Oiva arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

HEL 2021-012180

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

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 29 asuinhuoneistoa, joiden pinta-ala vaihtelee välillä 51,0 - 104,0 m<sup>2</sup>. Keskipinta-ala on 79,4 m<sup>2</sup>. Asunnot ovat omistusasuntoja HITAS 1 -ehdoin. Osa asunnoista on kaksikerroksisia ja niihin on käynti porrashuoneeseen liittyvästä sivukäytävästä. Osaan pihatason asunnoista on sisäänkäynti suoraan korttelipihalta.

Katutasolla ensimmäisessä kerroksessa on kaksi liikehuoneistoa sekä asuntojen yhteis- ja varastotiloja, joista osa sijoittuu väestönsuojaan. Asukkaiden yhteistiloja sekä IV-konehuone on sijoitettu asuinrakennuksen katolle, kadun puolelta sisään vedettyihin rakennusmassoihin sekä talosauna 6. kerrokseen.

Pelastautuminen asunnoista tapahtuu omatoimisesti kadun puolelle parvekeluukkujen kautta. Ullakkokerroksen yhteistiloista on 2 uloskäytävää, joista toinen vesikatton kautta toisen rakennuksen porrashuoneeseen.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Sompasaarenlaiturin puoleiset parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja, Konttinosturinkujan puolella on ranskalaiset parvekkeet. 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. Pihakannen alaiseen autohallin rakennetaan tämän tontin alueelle 4 autopaikkaa, joista 1 liikuntaesteisille. Rakennettavista autopaikoista 2 osoitetaan liiketilojen käyttöön. Autopaikat varustetaan sähköauton latauspistokkein.

Tontin polkupyöräpaikat sijaitsevat omalla tontilla, ulkoiluvälinevarastoissa 71 pp ja 30 pp ulkona.

#### 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/(m<sup>2</sup>K) (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
- Hitas-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 28,0 m<sup>2</sup> 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 hahmotuva räystäs on korossa noin +24,4.

3. Liiketilän kerrosalan alitus. Asemakaavan mukaan liiketiloja rakennettava vähintään 150 m<sup>2</sup>.

Poikkeus: Suunnitelmassa liiketilojen yhteenlaskettu kerrosala on 147,5 k-m<sup>2</sup>, jolloin alitus on 1%. Hakija perustelee poikkeamista tilojen sovittamisella rakennuksen kantaviin rakenteisiin.

4. Asemakaavamääräys: "Liiketilät varustettava katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla." Poikkeus: Liiketilöjen 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: "Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina." Poikkeus: Suunnitelmassa Konttinentinosturinkujan puolella on julkisivusta ulkonevia ranskalaisia parvekkeita, joiden kautta on omaehtoisen pelastautumisen reitti. Hakija perustelee poikkeamista kaupunkikuvan rikastuttamisella.

Rakennusoikeus

2800 m<sup>2</sup> + kr 150 m<sup>2</sup>

+ 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-m<sup>2</sup> porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2799		2799
liikerakennusten kerrosalaa		147		147
kerrosalan ylitys /MRL 115§		290		290
lisäkerrosalaa 1		455		455
lisäkerrosalaa 2		22		22

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	89.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3937 m <sup>2</sup>
Tilavuus	12490 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	15.09.2021
Lausunnon tulos	lausunto

---

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus) 01.09.2021 palautettu
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms. 27.09.2021 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Lausunto Hitas-suunnitelmista 26.08.2021 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
- Iv-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:

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 ja 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 hyväksyttää 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 lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus, joka on liitettävä tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

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