

Tunnus	10-2691-17-A LP-091-2016-07647
Hakija	As Oy Helsingin Sompasaaren Sumppi
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0635-0006 Kaljaasi Auroran kuja 6
Pinta-ala	874 m ²
Kaava	12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3200 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Heinzmann Arndt Friedrich arkkitehti Cederqvist&Jäntti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon ja maalämpökaivojen rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon ja maalämpökaivojen rakentamiseksi, tontti 10635/6, osoite Kaljaasi Aurorankuja 6, hakija As Oy Helsingin Sompasaaren Sumppi.</p> <p>HEL 2017-011504 LP-091-2017-07647</p> <p>Rakennetaan ryhmärakennuttamishankkeena 5-8 kerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10635 sekä 6 kpl maalämpökaivoa.</p> <p>Suunnitelma pohjautuu ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ratkaistuun kilpailun palkittuun ehdotukseen.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 39 asuntoa. Yhteistilat rakennetaan pääosin kellariin ja pihatasoon. Yhteiset sauna ja kerhotila sijoittuvat 6. kerrokseen kattopuutarhan yhteyteen sekä erillinen yhteissauna 8. kerrokseen. Kellariin sijoitetaan korttelin muuntamo. Kellarikerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-1167-17-A).</p> <p>Väestösuoja 88 henkilölle sijaitsee kellarissa.</p> <p>Rakennus on esteetön.</p> <p>Julkisivut ovat pääosin tiiltä. Parvekkeet lasitetaan.</p> <p>Tontin käyttö Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 18 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-635-5, johon rakennetaan erillisen luvan (10-1167-17-A) nojalla pihakannen alainen autohalli. Autopaikoista 1 on yhteiskäyttöpaikka ja 1 paikka on varattu liikuntaesteisille. Tontin</p>
---------------------------	--

pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 110 kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa kellarikerroksessa.

Rakennuksen tontille sekä naapuritonteille 10635/5 ja 10635/7 porataan yhteensä 6 kpl maalämpöjärjestelmän lämpökaivoa. Rakennusvalvontaan on toimitettu kaupunkimittauspalvelun antama kaivuluvan johtoselvitys, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Tontti liitetään imujätejärjestelmään. Jätepiste on rakennusrungon sisällä erillisessä jätehuoneessa tontilla 9.

Toimitetut selvitykset

- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskitasoluokka on keskimäinen luokka R2)
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on C.
- kaivuuluvan johtoselvitys ja karttaote (maalämpökaivot)

Lausunnot:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 12.04.2017 (10-0886-17-E) puoltanut hanketta julkisivun osien väriin ja kivimuuriin liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on muutettu lausunnon johdosta.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 24.3.2017 ja Hitastyöryhmälle 5.5.2017.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurina Helsingin kaupunki muistuttaa yhteisjärjestely- ja rasitesopimusten laatimisen tarpeellisuudesta. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Tontin rakennusoikeus on 3200 m², joka suunnitelmassa ylittyy 99 m² (3,1%). Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista ryhmärakentamisen luonteella ja suurella yhteistilojen määrällä sekä toimivien yhteyksien ja tilaohjelmaltaan tasapainoisen kokonaisuuden saavuttamisella.

Asemakaavan mukaan on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Suunnitelmassa kerhotila sijaitsee 6.kerroksessa toisen saunaosaston ja yhtiön kattopuutarhan yhteydessä. Hankkeen ryhtyvä perustelee poikkeamista kerhotilan sijoittamisella

kattopuutarhayhteyteen.

Pihakannen yläpuolella yksi lasitettu ulokeparvekelinja 2.-8.krs ulottuu tontin 5 puolelle etelään maksimissaan 2 metriä.

Asemakaavan mukaan julkisivujen on oltava paikalla muurattuja. Parvekekehukset ja pihajulkisivun tiiliverhoukset esitetään rakennettavaksi tiililaattaelementteinä. Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista rakenneteknisillä syillä. Tiilielementtien detaljit ja saumaus toteutetaan siten, että julkisivun vaikutelma vastaa paikalla muurattua julkisivua.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus

3200 m²

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m² 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: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		3299		3299
lisäkerrosalaa 1		164		164
lisäkerrosalaa 2		228		228
lisäkerrosalaa 3		166		166

Autopaikat

Vähintään	18
Yhteensä	18
Rakennetaan	18

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	73	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4483 m ²
Tilavuus	14000 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
05.10.2017
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
17.10.2017
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Lausunto Hitas-suunnitelmista
06.10.2017
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisin poikkeamin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamat ovat perustellut ja ne on hyväksytty alueryhmässä ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta 10-2691-17-A.

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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus

- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Rakennushankkeelle on nimettävä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen aloituskokousta tulee esittää rakennushankkeeseen ryhtyvän menettelyt rakennushankkeen rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen valvonnasta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpökaivojen porareiät on porattava paikkoihin (kaivualue), jotka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Kaupunkimittauspalvelulta pyydetään reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituudesta ja porareikien kaltevuudesta esitetään kaupunkimittausosastolle karttatietojen päivittämistä varten.

Ennen kyseisiin töihin ryhtymistä tonttien 10635/5 ja 10635/7 tulevilta omistajilta/haltioilta on saatava suostumukset kaivojen sijoittamiselle ja tonttien 10635/5 ja 10635/7 puolelle tulevista kaivoista on laadittava tarvittavat rasite-/yhteisjärjestelysopimukset.

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 olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 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