
Tunnus	10-3070-17-A LP-091-2017-02651
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0628-0002 Kalasatamankatu 19
Pinta-ala	1395 m ²
Kaava	12210
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4527 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Siven Kirsti Marjatta arkkitehti Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus 6 - 7 kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 10628/2, osoite Kalasatamankatu 19 / Verkkosaarenkatu 11, hakija Helsingin kaupungin asunnot Oy c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto.

HEL 2017-012653
LP-091-2017-02651

Rakennus on 6-7 kerroksinen asuinkerrostalo.

Tontti rajautuu pohjoissivultaan Verkkosaarenkatuun ja länsipuolella Kalasatamankatuun. Muilta sivuiltaan tontti liittyy korttelin kokonaisuuteen, jonka sisäpihalla on yhteispiha-alue. Maanalainen autohalli on pihakannen alla ja se on muodostuvan korttelin kanssa yhteinen. Autohallille ja pihakannelle haetaan erillinen lupa.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa kolme alinta kerrosta muodostavat yhtenäisen jalustan erillisinä nouseville ylemmille kerroksille. Rakennuksessa on 2 porrashuonetta ja yhteensä 63 asuntoa. Asuntoihin kuuluu lasitettu parveke katujulkisivulla ja osassa lisäksi ranskalainen parveke pihan puolella. Asuntoa palvelevat aputilat sijaitsevat pääosin 1. ja 2. kerroksessa. Yhteys yhteispihatasolle on 2. kerroksesta. Ylimmissä asuinkerroksissa on saunaosastot ja kerhohuoneet. S1-luokan väestönsuoja 141 henkilölle on kellaritiloissa. Koko korttelille on tehty yhteinen Palotekninen suunnitelma, jossa on mukana myös rakennuksia yhdistävä autohalli. Kaikilla asunnoilla on varatienä kadun puolella lasitettu parveke, johon pelastusauto ulottuu ajoradalta.

Tontille osoitettavat 28 autopaikkaa on sijoitettu korttelin keskelle rakentuvaan pihakannen alaiseen halliin, johon on kulku

porrashuoneista. Polkupyöräpaikkoja on 148 kpl, joista 62 % on sisätiloissa. Polkupyöräpaikkalaskelma on laadittu tonteille 10628/2 ja 8.

Rakennus on esteetön.

Julkisivut

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut ovat vaaleaa puhtaaksimuurattua tiiltä. Alimpien kerrosten julkisivu on käsitelty Kalasatamankadun varressa muusta massasta poikkeavasti liittyen liiketilojen edustan arkadiin. Pihan puoleiset julkisivut ovat kuultovärjättyjä betonisandwich-elementtejä. Rakennuksessa on taitteinen pulpettikatto, joka kallistuu pihalle.

Tontin käyttö

Oleskelu- ja leikkipaikat sijoittuvat korttelin keskelle erillisellä tontilla sijaitsevan koko korttelia palvelevan autohallin kannen päälle rakennettavalle pihakannelle. Tontilla 2 on autohalliin johtavan ajoluiska. Esteetön yhteys pihakannelle on porrashuoneiden kautta 2. kerroksesta. Yhtiö liittyy alueelliseen imujätejärjestelmään. Korttelissa on kaksi imujätteen keräyspistettä, joista toinen on tontilla 2 autohalliin johtavan ajoluiskan reunassa.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Perustamistapalausunto
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatohokkuusluokka on C.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Meluselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 29.3.2017 antamassaan lausunnossa (10-0709-17-E) puoltanut suunnitelmia ehdollisesti. Käsittelyn jälkeen korttelin sisäpuolen julkisivuja on aukotettu uudelleen saadun palautteen mukaisesti.

Lisäselvitys

Hitas-työryhmä on käsitellyt korttelin kaikki hankkeet yhtenä kokonaisuutena 1.2.2017.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Korttelikokonaisuudelle on haettu poikkeamislupa 10-732-17-S.

Kaikki asemakaavaa koskevat poikkeamiset myös vähäisten poikkeamisten arvioinnin osalta on esitetty myönnetyssä

poikkeamispäätöksessä.

Rakennusoikeus

Kaavan mukainen rakennusoikeus; asuinkerrosalaa 4610 k-m² ja liiketilaa 440 k-m². Poikkeusluvan mukaan asuinkerrosalaa on 4527 k-m².

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: Rakennuksen kaikkiin kerroksiin asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja. Ylimpään kerrokseen sauna ja monikäyttötila.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4263		4263
asumista		1261		1261
palvelevien yhteistilojen kerrosalaa				
liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa		446		446
kerrosalan ylitys /MRL 115§		160		160

Autopaikat

Yhteensä 28
Rakennetaan 28

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	106	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6457 m²
Tilavuus 21475 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 13.09.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 28.09.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 15.09.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan myöntämän poikkeamispäätöksen 10-732-17-S

mukainen.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

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
- 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 aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti suunnitteluvaiheen kosteudenhallinnasta sekä sieltä rakentamisvaiheen kosteudenhallintaan nostettavat keskeiset vaatimukset (myös aikataulu) ja toimenpiteet. Samalla on rakenneyksikölle esitettävä rakennusvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori sekä hänen tehtävänsä, velvollisuutensa ja valtuutensa.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §)

sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevän asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta. .

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa vaadittavat autopaikat 28 kpl tulee olla toteutettuina tai on osoitettava vastaava väliaikainen ratkaisu.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

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	Hanna-Leena Rissanen arkkitehti puh. 310 26468