
Tunnus	10-2948-17-A LP-091-2017-06167
Hakija	As. Oy Helsingin Vaspuuki c/o Skanska Talonrakennus Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0600-0006 Capellanranta 4
Pinta-ala	2615 m ²
Kaava	12284
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	5970 m ²
Rakennettu kerrosala	2189 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Lehtinen Rauno Tapani arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 10600/6, osoite Capellanranta 4, hakija As Oy Helsingin Vaspuuki c/o Skanska Talonrakennus Oy. HEL 2017-011506 LP-091-2017-06167 Rakennetaan As. Oy Helsingin Vaspuukin 8-kerroksinen asuinkerrostalo, joka on osana tonttien 5 ja 6 asuinrakennuskokonaisuutta. Suunnitelma pohjautuu tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Pohjaratkaisu Rakennuksessa on yhteensä kaksi porrashuonetta ja 54 asuntoa. Molempien tontin 6 yhtiöiden yhteiskäyttöiset kerho- ja saunatilat sijoittuvat rakennuksen 7. kerrokseen. Muut yhteistilat sijoittuvat pääasiassa maantasokerrokseen. Osa yhteistiloista sijoittuu naapuritontille 5. Yhteiskäytöstä laaditaan yhtiöiden välille erillinen sopimus. Tontin 6 molempia rakennuksia palveleva S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa autohallin vieressä pihakannen alla. Julkisivut Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. 7.-8. kerrosten julkisivut ovat metallilevyä ja lasia. Parvekkeet lasitetaan. Tontin käyttö Rakennusten välissä olevan pihakannen alle tulee tonttien 5 ja 6 yhteinen parkkihalli, joka tulee palvelemaan osin myös viereisiä
---------------------------	--

tontteja 1 - 4. Autohalliin sijoitetaan 28 autopaikkaa As Oy Helsingin Vaspuukin käyttöön.

Tontin toiselle yhtiölle, As. Oy Helsingin Ruutanalle on haettu rakennuslupa (10-2517-17-A) ja molemmilla tonteilla sijaitsevalle autohallille ja pihakannelle haetaan lupaa erikseen.

Kansipihalta on ulkoporras- ja luiskayhteydet viereiselle ah -alueelle.

Tontti liitetään imujätejärjestelmään.

Asukkaiden pyöräpaikkoja on Vaspuukin käytössä kaavan vaatimat 114 pp ja liiketiloille 15 pp. Asukkaiden pyöräpaikoista 86 pp sekä liiketilojen 11 pp (75%) on sisätiloissa ja asukkaiden pyöräpaikoista 28 pp sekä liiketilojen 4 pp (25%) ulkona.

Polkupyöräpaikat sijaitsevat Vaspuukin sisätiloissa, Vaspuukin edustalla ulkona ja yhteisjärjestelysopimusten kautta tonttien 5 ja 6 yhteiskäytössä olevalla pihakannella.

Toimitetut selvitykset

- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1)
- äänitekniinen selvitys
- kosteudenhallintaselvitys
- pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma liitteineen
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on C.

Lausunnot:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 17.05.2017 (10-1185-17-E) puoltanut hanketta porrashuoneiden toimivuuteen liittyvin ehdoin.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 19.12.2016.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalueen raja ylittyy sisäpihalla 410 mm.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

- Parvekkeiden pilareiden julkisivumateriaalina 2.- 6. kerroksessa jälkisaumattu tiililaatta, joka kiertää kulman ympäri.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamia huoneiston asuttavuudella ja parvekkeiden käytettävyydellä.

- Lisäksi pysäköintipaikkojen mitoituksessa on käytetty entisen rakennusvalvontaviraston 29.2.2016 linjauksen mukaista laskentavaihtoehtoa 1B. Laskentanormille on saatu entisen KSV:n

liikennesuunnittelijan hyväksyntä sähköpostitse 9.5.2017.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttäviä.

Rakennusoikeus 5970 m² + 280 m² (liiketilan rakennusoikeus on käytettävä minimi)

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat

- lisäkerrosala 2: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	2189	4061		6250
lisäkerrosalaa 1		781		781
lisäkerrosalaa 2		242		242
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	28 28 28		
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 124	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5084 m²
Tilavuus 17260 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 19.09.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 28.09.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 15.09.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

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

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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
- 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 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.

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. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ääneneristävyystarkastelun mukainen toteutus ja niillä saavutettava ääneneristysvaatimusten täytyminen tulee osoittaa mittauksin, joista on annettu asiantuntijalausunto ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 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