
Tunnus	20-0431-21-A LP-091-2020-10159
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0078-0001 Tahitinkatu 1
Pinta-ala	2071 m ²
Kaava	Asemakaava 12500
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	5000 m ²
Alueen käyttö	AK V / VII Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Korhonen Kirsi Marja arkkitehti Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

Rakennustoimenpide	<p>Seitsemän- / viisikerroksisen ja viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen (0121)</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20078/1, Tahitinkatu 1 rakennetaan seitsemän- / viisikerroksinen ja viisikerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121).</p> <p>HEL 2021-001261</p> <p>Jätkäsaareen, Melkinlaiturin kaava-alueelle, Kanariankadun ja Tahitinkadun kulmassa olevalle tontille rakennetaan seitsemän- / viisikerroksinen asuinkerrostalo (rakennus AB) ja viisikerroksinen asuinkerrostalo (rakennus C). Tahitinkatua pitkin tulee kulkemaan raitiotielinja, jonka päätepysäkki tulee sijoittumaan tontin koillisreunalle Tahitinkadulle. Hanke muodostaa yhtenäisen korttelikokonaisuuden Kanariankadun ja Kiribatinkadun kulmassa olevalle tontille rakennettavan asuinkerrostalokohteen kanssa. Alueella on 2019 lainvoiman saanut asemakaava 12500. Hanke on Ara-vuokra-asuntokohde.</p> <p>Pilaantuneet maat</p> <p>Pilaantunut maaperä puhdistetaan rakennustöiden edellyttämässä laajuudessa ennen rakentamisen aloittamista ympäristöpalvelun 29.6.2018 antaman ilmoituspäätöksen § 129 mukaisesti.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 76 kpl keskipinta-alan ollessa 56,4 m². Yhteistilat sijaitsevat pääosin rakennuksessa AB. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kerhuhuone, pesula, kuivaustila, asukkaiden varastotiloja (irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja), talovarasto, teknisiä tiloja ja lisäksi neljä asuntoa. Seitsemännessä kerroksessa sijaitsee talosauna, irtaimistovarasto ja iv-konehuone. Rakennuksen C ensimmäisessä kerroksessa on asukkaiden varastotiloja, teknistä tilaa ja kolme</p>
---------------------------	--

asuntoa. Viidennessä kerroksessa on asuntojen lisäksi iv-konehuone ja irtaimistovarasto. Rakennuksessa AB on hyödynnetty asemakaavan sallimaa mahdollisuutta rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ylimmän kerroksen yli 5 metriä korkeaan asuntoon liittyvä parvi, jossa on asuin- / työtiloja.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä. Kadun puolella tiilimuurauksessa käytetään kahta eri sävyä, mustanharmaata ja punertavan ruskeaa, pihan puolella luonnonvaaleata tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Ensimmäisen kerroksen sisäänkäyntisyvennyksissä on mosaiikkilaatoitus. Rakennuksien vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin kolmella tontilla on yhteispiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle sijoittuu yksi pelastusautopaikka. Pihan hulevedet viivytetään pääasiassa hulevesipainanteissa / sadepuutarhoissa ja ohjataan sadevesikaivoihin. Kattovedet ohjataan suoraan hulevesiverkostoon. Hankkeesta on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma.

Esteettömyys

Porrashuoneisiin on esteetön pääsy pihalta tai rakennusten päädystä. Kerhohuoneeseen pääsee myös kadulta luiskaa pitkin esteettömästi. Porrashuoneiden yhteydessä olevat asunnot ovat saavutettavissa hissillä. Asunnot ovat esteettömiä, lukuun ottamatta kaksikerroksisen asunnon toista kerrosta. Parvekkeet on mahdollista varustaa puuritulällä asunnon lattian kanssa samaan tasoon.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat (28 ap) toteutetaan Melkinlaiturin pysäköintilaitokseen kortteliin 20077. Mitoituksessa on hyödynnetty kaavan Ara-vuokra-asuntovähennystä sekä kaavan mahdollistamaa vähennystä mikäli käytetään keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkojen toteutustapaa. Paikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu.

Kaava edellyttää toteutettavan asunnoille 173 polkupyöräpaikkaa, joista 130 pp on sijoitettava sisätiloihin sekä lisäksi 6 vieraspyöräpaikkaa. Hanketta varten toteutetaan 181 pp, joista ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 132 pp, pihalle 49 pp, joista vieraspaikkoja 6 kpl.

Väestönsuoja

Hankkeen väestönsuoja sijaitsee naapurikiinteistön 20078/2 väestönsuojassa B, josta hanketta varten osoitetaan suojatilaa 104,25 m² (139 henkilölle).

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Yhteisjärjestelysopimusluonnos koskee muun muassa kulkuyhteyksiä, yhteispihan käyttöä, pelastustien ja -paikan käyttöä, väestönsuojan sijoitusta ja käyttöä, hulevesijärjestelyjä, jätteiden putkikeräyspisteen sijoitusta ja käyttöä, kunnallistekniikan sijoitusta sekä palomuurin rakentamista jättämistä.

Toimitetut selvitykset:

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Pohjarakennussuunnitelma
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ympäristömeluselvitys
- Rakennushankkeen akustiset vaatimukset
- Runkomelu- ja tärinäselvitys
- Julkisivun äänieristyksen mitoitus
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, rak. AB, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Energiaselvitys, rak. C, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Esteettömyys selvitys
- Väritetyt julkisivut, 4 kpl
- Alustava pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja
- Hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Sitoumus katusuunnitelman muuttamiseksi (liikenne- ja katusuunnittelu)
- Rakennusoikeuslaskelma

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 2.9.2020. Alueryhmä puoltaa suunnitelmaa poikkeamisineen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 29.1.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta:

Tontin käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 5190 kem², mikä ylittää 190 kem² (3,8 % rakennusoikeudesta) sallitun kerrosalan. Perustelu: Kerrosalan lisäys tuo edellytykset Ara-hankkeen toteutukselle. Ratkaisu on asemakaavan hengen mukainen eivätkä kaavan rakennusalan rajat tai kerrosluku ylity. Kaavan ja sitä havainnollistavan korttelikortin mukainen idea massoitteeltaan vaihtelevasta ratkaisusta toteutuu.

Rakennuksessa AB sovelletaan kerrosluvusta poiketen kaavamääräystä:

"Rakennuksen ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta". Määräyksestä poiketaan siten, että rakennuksessa AB kyseinen asunto, johon parvi rakennetaan ei sijaitse ylimmässä kerroksessa, vaan 5./ 6. kerroksessa, jonka yläpuolella on vielä 7. kerros.

Perustelu: Ratkaisu on kaavan hengen mukainen ja monipuolistaa hankkeen asuntotypologiaa sekä on mielenkiintoinen lisä katujulkisivussa.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017
Ympäristöministeriön asetus rakennustenpaloturvallisuudesta)

Rakennusten päädyissä tonttien 2 ja 3 rajoille ei rakenneta palomuuria.

Perustelu: Palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään rasite-/ yhteisjärjestelysopimus kyseisten tonttien kesken ja palomuurit korvataan riittävillä palo-osastoinneilla.

Pelastusviranomainen on puoltanut suunnitelmaa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

5000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Lisäkerrosala 3

Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 4

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		5190		5190
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		394		394
	lisäkerrosalaa 1		769		769
	lisäkerrosalaa 2		83		83
	lisäkerrosalaa 4		39		39
Autopaikat	Vähintään	28			
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	6475 m ²				
Tilavuus	21617 m ³				
Paloluokka	P1				

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Ksv, liikennesuunnitteluosasto
Lausunto pvm 25.03.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 28.01.2021
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 08.12.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien sallitun kerrosalan ylitystä sekä parvellisen asunnon sijaintia ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeama rakennuksen paloturvallisuusasetuksesta koskien palomuurin rakentamista jättämisestä on vähäinen ja perusteltu.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista hakijan on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden)

rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Kiinteistön ohi Tahitinkadulla kulkevien raitiovaunujen vuoksi rakennuksen perustuksiin on tehtävä runkomelun vaimennusrakenteita, joiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuksista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

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

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päädyn tilapäisestä julkisivusta.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksille on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee kohteessa tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastusauton paikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon kääntyminen katualueelta sisäpihan pelastustielle varmistetaan ja että varateiltä pelastaminen

onnistuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (31 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet, tai rasiteluontoisten asioiden pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §135 §, 153 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia