

Tunnus	20-3288-20-A LP-091-2020-10087
Hakija	Nal Asunnot Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0833-0004 Gibraltarinaukio
Pinta-ala	781 m ²
Kaava	Asemakaava 12608
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	3800 m ²
Alueen käyttö	ALP-1 / VIII Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
Pääsuunnittelija	Hannunkari Anna Kristiina arkkitehti

Rakennustoimenpide	<p>Kahdeksankerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20833/4 rakennetaan kahdeksankerroksinen, kellarillinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121)</p> <p>HEL 2020-013508</p> <p>Jätkäsaaren pohjoiseen palvelukortteliin Gibraltarinaukioon ja Hyväntoivonpuistoon rajoittuvalle kulmatontille rakennetaan kaksipiortainen kahdeksankerroksinen, kellarillinen asuinkerrostalo. Asunnot ovat valtion korkotuettuja vuokra-asuntoja nuorille aikuisille. Jätkäsaaren palvelukortteleita koskeva kaavamuutos on 12608 on hyväksytty 26.8.2020.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 84 kpl ja ne ovat yksiöitä tai kaksioita. Asuntojen keskipinta-ala on 34 m². Asunnoissa on joko ranskalainen parveke tai lasitettu parveke. Ensimmäisessä kerroksessa on palvelukorttelien yhteistila eli ns. kylätalo kahviloineen, kuntosaleineen ja talvipuutarhoineen sekä talon asukkaiden ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot. Rakennuksessa on yksi kellarikerros, jossa sijaitsevat talopesula, talo- ja ulkoiluvälinevarastot, tekniset tilat sekä S1-luokan väestönsuoja. Korttelin yhteiskäytössä olevat jätteiden imusiirtojärjestelmän keräyspaikat ja kierrätyshuoneet sijoittuvat korttelin tonteille 2 ja 5.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Rakennuksen Gibraltarinaukion puoleinen julkisivu on muurattu ja oranssinväriseksi rapattu. Muut julkisivut ovat puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä sekä ylimmän sisäänvedetyn kerroksen osalta vaaleanharmaata tehdaspinnoitettua kivikomposiittilevyä. Saunaosaston ja ilmastointikonehuoneen katto on viherkatto.</p>
---------------------------	--

Tontin käyttö ja ulkotilat

Korttelin rakennuksilla on yhteinen, pysäköintihallin päällä sijaitseva kansipiha leikki- ja oleskelualueineen. Lisäksi pihakannella sijaitsee korttelin yhteinen ulkoiluvälinevarasto.

Hulevedet

Hulevedet muodostuvat pääasiassa kattojen hulevesistä ja vähäisessä määrin katutasolta pihalle johtavan kivetyn kulkuväylän hulevesistä. Hulevedet johdetaan pois liitoskohtalausunnon mukaisesta poistokohdasta. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 10 ap, joista 9 ap sijoitetaan korttelin ulkopuolelle Atlantinkaaren alueelliseen pysäköintilaitokseen ja 1 liikuntaesteisten ap korttelin yhteiseen pysäköintihalliin.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asemakaavan määräyksen mukaisesti asuntoja varten 127 kpl, joista rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan 96 pp ja korttelipihalle rakennettavaan korttelin yhteiseen piharakennukseen 31 pp. Näiden lisäksi sijoitetaan 4 pp sisäänkäynnin yhteyteen.

Yhteisjärjestelyt

Kortteleille 20833 ja 20834 laaditaan yhteisjärjestelysopimus muun muassa pysäköintiä ja pysäköintilaitosta, piha-aluetta, pihan ulkoiluvälinevarastoa, kylätaloa, jätekeräystä, väestönsuojia, hulevesiä, palomuurien rakentamista jättämistä, muuntamoita ja piha-alueille sijoitettavaa tekniikkaa sekä ylläpidon järjestämistä koskien.

Erityisselvitykset

- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R1 (1-3)
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Akustiikkaselostus
- Julkisivun ääneneristävyysselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma
- Esteettömyysselvitys
- Piha- ja pintavesisuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Hulevesilaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Lyhytaikainen tontinvuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot

Lausunnot

Hanke on käsitelty Jätkäsaaren alueryhmän kokouksessa 8.4.2020. Alueryhmä on puoltanut hanketta ja suunnitelmissa on huomioitu alueryhmän esittämät kommentit.

Lisäselvitys

Asemakaavan mukainen energiaomavaraisuustavoite on 15%. Määräys on huomioitu sijoittamalla rakennuksen vesikatolle aurinkokeräinkenttä. Tällä toimenpiteellä saavutetaan 15% omavaraisuus kiinteistösähköstä, ei rakennuksen kokonaisenergiankulutuksesta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta 4.12.2020. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017)

Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksen 30 § mukaan rakennettaessa niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on rakennettava palomuuuri.
Tonttien 4 ja 5 sekä tonttien 4 ja 3 rajoille ei palomuuureja rakenneta.
Perustelu: Rakentamatta jättäminen on sovittu naapurien kanssa yhteisesti ja niiden rakentamatta jättämisestä laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Rakennusoikeus

3800+ay500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+ay500 Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen maantasokerroksesta tulee tontin kokonaiskerrosalan lisäksi varata kylätalon tiloiksi.

Lisärakennusoikeus 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat asuntojen ulkopuoliset varasto-, huolto-, pesu-, kuivaus-, sauna-, vapaa-ajan-, kokoontumis- ja harrastetilat kuten kylätalo, sekä tekniset tilat kuten iv-konehuoneet ja jäte- kierrätys huoneet sekä jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kerrosalan lisäksi ja asemakaava-alueen tonttien yhteisiksi.

Lisärakennusoikeus 2

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

Lisärakennusoikeus 3
Katoille saa toteuttaa kulkuyhteyksiä alemmasta kerroksesta asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3800		3800
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		318		318
	lisäkerrosalaa 1		742		742
	lisäkerrosalaa 2		49		49
	lisäkerrosalaa 3		33		33
Autopaikat	Rakennetut	10			
	Kiinteistön ulkopuoliset	10			
	Yhteensä	10			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	80	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5639 m²
Tilavuus 18970 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
28.01.2021
ehdollinen

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
27.11.2020
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
26.11.2020
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
07.01.2021
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
Poikkeama palomuurin rakentamatta 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
- 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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Liitoskohtalausunto on toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle

aloituskokous, johon on kutsuttava 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.

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 ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Hyvässä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muuraustyön aloittamista on työmaalla pidettävä muurausmallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmalli tehdään suunnitellulla tiililyyppillä ja saumalaastilla vähintään 1 m² kokoisena. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä julkisivumuurauksen toteutustapa.

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

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

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.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus rakennusvaiheessa toteutuksen suunnitelmanmukaisuudesta akustisen selvityksen mukaisille kriittisille työvaiheille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä

rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteeseen sijoitettujen pelastusauton paikkojen sopiminen katusuunnitelmiin ja niiden toimivuus.

Pysyvät autopaikat (10 kpl) kiinteistön ulkopuolisissa pysäköintilaitoksissa on oltava käytettävissä ja niiden käytön edellyttämä rasite perustettuna rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

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

Ennen rakennuksen 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-g §, 117 i-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 b §, 153 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Päivi Teerikangas
arkkitehti