

Tunnus	20-2488-18-A LP-091-2018-02171
Hakija	Helsingin asumisoikeus Oy Jamaika c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0075-0001 Haitinkuja 3
Pinta-ala	1490 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4740 m ²
Alueen käyttö	AK II / VI / VII Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Kentala Janne arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon, autohallin osan ja pihakannen osan rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon, autohallin osan ja pihakannen osan rakentamiseksi, tontti 20075/1

HEL 2018-010268

Jätkäsaareen Saukonlaituri / länsi kaava-alueelle rakennetaan kaksi-/kuusikerroksinen kaksiportainen kellarillinen asuinkerrostalo. Hanke on osa kolmen tontin muodostamaa, yhtenäisellä tavalla rakennettavaa umpikorttelikonaisuutta (20075/1, 2 ja 3). Tonttien rakennuksilla on yhteinen rakennusten ja yhteiskäyttöisen pihakannen alle sijoittuva autohalli. Hanke on kaupungin vuokratontille rakennettava asumisoikeuskohde.

Rakennushankkeita varten on tehty koko korttelia koskeva poikkeamispäätös (HEL 2017-012214 T 10 04 01, Kaupunkiympäristölautakunta 6.2.2018). Päätöksessä myönnetään poikkeaminen rakennusoikeuden ylityksestä ja kellarikerroksen rakentamista yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle (autohalli ja osa yhteistiloja).

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 64 asuntoa keskipinta-alan ollessa 59 m². Yhteistiloista varasto- ja tekniset tilat sekä autohallin osa sijoittuvat kellari-/katutasoon. Ajo autohalliin tapahtuu Jamaikankadulta. Pihan yhteydessä 1. kerroksessa sijaitsevat pesula, kuivaushuone, kerhohuone ja saunaosastot. Kellari-/katutasoon rakennetaan S1-luokan väestönsuoja suoja-alaltaan 84,5 m²:n kokoisena (112 henkilölle). Asuntojen parvekkeet toteutetaan asemakaavan mukaisesti sisään vedettyinä ja lasitettuina. Iv-konehuoneet sijaitsevat ullakolla.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua, katujulkisivuilla tummaa ja pihajulkisivuilla vaaleaa tiiltä. Rakennuksessa on tasakatto. Matalan rakennusosan vesikatto toteutetaan viherkattona.

Tontin käyttö

Korttelissa on yhteiskäyttöinen kivetty, istutuksin jäsennöity piha, johon sijoittuu oleskelu, leikki ja polkupyöräpaikkoja vieraille. Piha-alue toimii myös pelastustienä. Korttelin yhteiskäyttöiset jätteiden imujätepisteet sekä kierrätyshuone sijaitsevat tontilla 3.

Hulevesien käsittely

Hulevedet johdetaan kaupungin sadevesiverkkoon, josta ne johdetaan välittömästi mereen, jolloin tontin hulevesistä ei aiheudu tulvavaaraa kaupungin sadevesiverkostoon. Kaksikerroksisen osan katolla on hulevettä pidättävä viherkatto.

Esteettömyys

Hankeselostuksen mukaan rakennus on esteetön.

Autopaikat

Autopaikkoja toteutetaan 39 kpl. Autopaikoista 32 kpl sijaitsee korttelin yhteisessä, maanalaisessa autohallissa ja 7 kpl esisopimuksen mukaisesti ulkopuolisessa Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksessa. Paikoista yksi (maanalaisessa autohallissa) osoitetaan liikkumisesteisille.

Polkupyöräpaikat

Asemakaavamääräyksen (1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa) edellyttämät polkupyöräpaikat (137 kpl) sijaitsevat rakennuksen maantasokerroksessa / kellarissa.

Eriyisselvitykset:

- Selvitys rakennuspaikan perustamisolosuhteista (sisältää selvityksen maaperän pilaantuneisuudesta)
- Rakennesuunnittelun lähtötiedot
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10)
- Sataman laivojen aiheuttaman melun eristäminen
- Ääneneristys selvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys katumelua vastaan
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma
- LVI-järjestelmien kuvaus
- Energiaselvitys/asuinkerrostalo, energiatehokkusluku B (2018)
- Energiaselvitys/autohalli, energiatehokkusluku A (2018)
- Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätös
- Naapurin kuuleminen
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Rasitesopimusluonnos
- Esisopimus kiinteistön ulkopuolisista autopaikoista

Lausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 29.3.2017. Alueryhmä järjesti lisäksi sähköpostikokouksen 2.3.-9.3.2018, jonka tuloksena alueryhmä puolsi suunnitelmaa poikkeamiseen edellyttäen hankkeen kaupunkikuvallista arviointia kaupunkikuvatyöryhmässä.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuutena 25.6.2018 (lausunto 20-1554-18-E). Suunnitelmaa puollettiin ehdoin. Hanketta on kehitetty ehdot huomioiden.

Kaavoittaja on kannanotossaan 27.8.2018 puoltanut suunnitelmaa, jossa ei huomioida asemakaavan näkemäaluevaatimusta Jamaikankadun ja Kanariankadun kulmassa todeten, että kahden tonttikadun risteyksessä näkemäalue on riittävä eikä näkemäaluetta tarvitse varata rakennusalan/tontin puolelta (asemakaavan nä).

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 21.8.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Erikorkuiset ja toisiinsa liittyvät tonttien väliset seinät ja viherkattorakenteet ylittävät osin tontinrajaa. Asia on kirjattu rasitesopimusluonnokseen ja ylitykset on esitetty asemapiirustuksessa.

Corten-teräksiset istutusalttaat nousevat 0.5 metriä pihakannen päälle poiketen kaavamääräyksestä "Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita".

Perustelu:

Pihakannen korkeusasema määräytyy autohallin rakennettavuusselvityksen mukaisesta lattiakorkosuosituksesta, esteettömän sisäänkäynnin järjestämisestä rakennuksiin sekä pelastustien kaltevuusvaatimuksesta, joita vaatimuksia noudatettaessa pihakansirakenteeseen ei jää riittävää korkeutta upotetuille istutusaltaille. Korotetut istutusalttaat mahdollistavat asemakaavan edellyttämien istutusten toteuttamisen ja altaan reunojen yli kasvavat istutukset muodostavat samalla näkösuojaa ensimmäisen kerroksen asunnoille. Istutusalttaan materiaalina Corten-teräs antaa laadukkaan yleisilmeen.

Jamaikankadun ja Kanariankadun kulman pientä näkemäaluetta (610 x 360 mm) ei ole huomioitu suunnitelmissa.

Perustelu: Näin pienellä viisteellä ei ole olennaista toiminnallista etua. Kaavoittajalla ei ole huomauttamista suunnitelmaan (kannanotto 27.8.2018).

Autopaikkoja toteutetaan 39 kpl vaaditun 40 ap (1 ap/120k-m²) sijaan. Asuntojen lukumäärään perustuva kaavan vaatimus 0,6 ap/asunto kuitenkin toteutuu. Autopaikoista 7 kpl sijaitsee asemakaavasta poiketen kiinteistön ulkopuolella. Asemakaavan mukaan autopaikat on sijoitettava kyseisen korttelin 20075 maanalaiseen pysäköintilaitokseen (map).

Perustelu: Autopaikkalaskelma perustuu rakennusoikeudelliseen kerrosalaan, josta on vähennetty rakennusoikeuteen laskettavat porrashuoneet. Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat ovat seurausta poikkeamispäätöksen salliman lisäkerrosalan edellyttämistä autopaikoista.

Kerhotila on 26,5 m². Kerhohuoneeseen liittyy lisäksi lasitettu parveke (9,5 m²), joka suotuisissa olosuhteissa toimii tilan laajenuksena. Kaavan vaatimus on 56 m².

Perustelu: Kerhotila muodostaa viereisten talosaunojen kanssa toimivan kokonaisuuden.

Muut poikkeamat

Iv-konehuoneet on sijoitettu pihajulkisivun linjaan ja ne poikkeavat näin ollen ullakon määritelmästä (MRA 58 §1 mom.)

Perusteluna on kaupunkikuvalliset syyt.

Väestönsuoja toteutetaan 84,5 m²:n kokoisena 10,3 m² suoja-alavaatimusta 94,8 m² pienempänä.

Perustelu: Väestönsuojaa mitoittavana kerrosalana on käytetty pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, josta on vähennetty porrashuoneiden kerrosala (hankkeen asemakaavassa porrashuoneiden kerrosala lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeudelliseen kerrosalaan). Vähennyksen perusteluna on se, että porrashuoneen kerrosala ei lisää rakennuksen henkilömäärää ja mitoitus tapa on näin verrattavissa niiden asemakaavojen pohjalta tehtävään väestönsuojamitoitukseen, joissa porrashuoneet ovat ns. lisäkerrosalaa, joka ei mitoiteta väestönsuojan suoja-alaa.

Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamaa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4740 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä poikkeamispäätöksellä HEL 2017-012214 T 10 04 01

Lisärakennusoikeus 1

Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätahuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisärakennusoikeus 2

Map-alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle jrakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Poikkeamispäätöksessä HEL 2017-012214 T 10 04 01 on hyväksytty kyseisen kellarikerroksen rakentaminen yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4739		4739
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		292		292
	lisäkerrosalaa 1		330		330
	lisäkerrosalaa 2		797		797
Autopaikat	Vähintään	40			
	Rakennetut	7			
	Kiinteistön ulkopuoliset	7			
	Yhteensä	39			
	Rakennetaan	32			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	84.5	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	6692 m ²				
Tilavuus	22047 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos				
Lausunto pvm	02.11.2018				
Lausunnon tulos	puollettu				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	03.05.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	22.08.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto				
Lausunto pvm	27.08.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)				
Lausunto pvm	08.10.2018				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu				

rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusala, näkemäaluetta, autopaikkojen lukumäärää ja sijaintia, pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita ja kerhotilan mitoittamista sekä muut poikkeamiset koskien väestönsuojan suoja-alaa ja ullakon ominaisuutta ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.

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:

- 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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin liikenne- ja

katusuunnittelutoimeen sekä geotekniseen palveluun. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

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 rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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

Ennen pihatöiden aloittamista tarkennettu korttelin yhteinen piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava Rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille.

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 rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat korttelin sisäiset yhteisjärjestelyt / rasitteet ja niiden mukaiset järjestelyt on oltava käytettävissä tarpeellisilta osin.

Pysyvät autopaikat (7 kpl) kiinteistön ulkopuolisessa pysäköintilaitoksessa on oltava käytettävissä ja niiden käytön edellyttämä rasite perustettuna rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i ja j §, 121 §, 133 §, 135 §, 153 §, 156 §, 158 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Teerikangas arkkitehti