
Tunnus	20-0102-21-A LP-091-2020-04605
Hakija	A-Kruunu Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0833-0002 Länsisatamankatu 29
Pinta-ala	1287 m ²
Kaava	Asemakaava 12608
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	3580 m ²
Alueen käyttö	ALP-1 / VIII Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Lukander Minna arkkitehti Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahdeksankerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20833/2 rakennetaan kahdeksankerroksinen, kellarillinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).</p> <p>HEL 2020-014243</p> <p>Jätkäsaaren pohjoiseen palvelukortteliin, Länsisatamankadun varrelle rakennetaan kahdeksankerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellari. Rakennus on Ara-vuokrakohde. Jätkäsaaren palvelukortteleita koskeva kaavamuuotos 12608 on hyväksytty 26.8.2020.</p> <p>Pohjaratkaisu Asuntoja rakennetaan 45 kpl, joista 7 kpl on yhden hengen ruokakunnista koostuvalle yhteisölle tarkoitettuja ryhmäasuntoja (5h+kt+rt). Ryhmäasunnon viereinen yksiö on yhdistettävissä ryhmäasuntoon, jolloin asunnon koko on 6h+kt+rt+kt. Tämän rakennusluvan yhteydessä kahdessa kerroksessa yksiö on yhdistetty viereiseen ryhmäasuntoon. Asuntojen keskipinta-ala on 65,7 m². Jokaisella asunnolla on lasitettu parveke tai terassi. Katutasoon, ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan asukkaiden varastotilat, pesula, teknistä tilaa, S1-luokan väestönsuoja 96 henkilölle sekä liiketila. Toisessa kerroksessa, pihakannen tasolla on kerhotilat ja saunaosasto. Kellarissa sijaitsee imujätteen huoltotila. Iv-konehuone sijaitsee ullakolla.</p> <p>Julkisivut Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Katujulkisivu on jaettu tummempaan ja vaaleampaan osaan. Katutasossa ensimmäisen kerroksen julkisivu on tummempaa tiilimuurausta muodostaen rakennukselle jalustan. Pääty- ja pihajulkisivut ovat vaaleaa tiilimuurausta. Parvekkeiden sivu- ja taustaseinät ovat vaaleaksi maalattuja betonisandwichelementtejä. Parvekkeissa on</p>
---------------------------	--

sinkityt lattateräskaitteet.

Rakennuksessa on tasakatto. Kahdeksannen kerroksen katolle sijoitetaan aurinkokeräinkenttä. Iv-konehuoneen katto on viherkatto.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Tontin piha-alue on osa yhteistä korttelipihaa, jolle on yhteys rakennuksen toisesta kerroksesta. Imujätteiden keräyspiste sijaitsee rakennuksen päädyssä, integroituna rakennukseen. Pihakannen alla sijaitsee korttelin yhteinen autohalli, joka rakennetaan omilla erillisillä luvillaan. Autohalliin on yhteys rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta. Autohalliin on ajoyhteys Länsisatamankadulta tontin 1 kautta. Pihakannella, jonne on yhteys toisesta kerroksesta, sijaitsee korttelin yhteinen ulkoiluvälinevarasto. Ulkoiluvälinevarasto luvitetaan autohallin rakennuslupien yhteydessä.

Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen ei rakenneta hulevesien viivytysrakenteita.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen asemakaavan mukaisista autopaikoista (20 ap) 15 ap sijaitsee kyseisen korttelin autohallissa, joista 1 ap on liikkumisesteisille osoitettu. Loput 5 ap sijaitsevat Atlantinkaaren pysäköintilaitoksessa.

Kaavan edellyttämästä 117 polkupyöräpaikasta 68 pp sijaitsee rakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 49 pp pihakannelle rakennettavassa varastossa. Lisäksi pihalle toteutetaan 4 vieraspyöräpaikkaa ja 2 pyöräpaikkaa liiketilalle.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Selvitys pilaantuneiden maa-ainesten käsittelystä
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Perustamistapalausunto
- Selvitys tiilimuurauksesta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Meluselvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
- Selvitys IV-laitteiden melutasoista
- Lausunto tärinästä ja runkomelusta
- LVI-tekniinen hankekuvaus
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Palvelukortteleiden autopaikkalaskelma
- Sitoumus yhteiskäyttöautoihin
- Väestönsuojasuunnitelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten

- Valtakirja
- Hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Sitoumus liittymisestä yhteisjärjestelysopimukseen
- Rakennusoikeuslaskelma

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 15.1.2020. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän ja rakennusvalvonnan ohjauksen mukaisesti.

Lisäselvitys

Asemakaavan mukainen energiaomavaraisuustavoite on 15 %. Määräys on huomioitu sijoittamalla rakennuksen vesikatolle aurinkokeräinkenttä. Tällä toimenpiteellä tavoitetta ei saavuteta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 28.12.2020. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeudellinen kerrosala 3518 kem² ylittää 18 kem² (0,5% rakennusoikeudesta) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden. Perustelu: Ylitys muodostuu porrashuoneen valokuiluista 3. - 8. kerroksessa. Valokuilut mahdollistavat viihtyisän ja luonnonvaloisan porrashuoneen ja ne ovat myös porrashuoneen savunpoistoreitti.

IV-konehuoneen sijainti

IV-konehuone sijaitsee osittain ullakkomääritelmän 45 asteen kulman ulkopuolella.

Perustelu: Jotta kulku IV-konehuoneeseen voidaan järjestää käyttöturvallisia portaita pitkin, portaiden on sijaittava porrashuoneessa pääportaan yläpuolella.

IV-konehuone sijoittuu portaan ja ulkoseinän väliin niin kapeana kuin se IV-koneiden puolesta voidaan tehdä. Ullakko on asemakaavan mukaisesti julkisivulinjasta selkeästi sisään vedetty.

Maantasokerroksen julkisivun umpinaisuus

Kaavamääräyksessä maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Väestönsuojan ulkoseinä muodostaa kadun puolelle umpinaisen seinäosan.

Perustelu: Väestönsuoja sijaitsee ainoalla paikalla, jossa väestönsuojan hätäpoistuminen voidaan järjestää suoraan ulos. Väestönsuojan ulkoseinän pituus kadun suuntaan on minimoitu. Umpinaisen vaikutelman vähentämiseksi väestönsuojan ulkoseinän kohdalle tehdään valeikkunat samalla aukotuksella kuin pesulan ja kuivaushuoneen ikkunat sekä yläpuoliset asuntojen ikkunat. Valeikkunoiden pintamateriaali on metallikasettia julkisivun muiden metalliosien väriin.

Rakennusalueen raja

Rakennuksen päädyssä julkisivun koristelippa ylittää rakennusalueen rajan 95 mm, jolloin etäisyys tontin 1 rakennusalueen rajaan on 7,9 m.

Ranskalaiset parvekkeet rakennuksen päädyssä ylittävät rakennusalueen rajan 360 mm, jolloin etäisyys tontin 1 rakennusalueen rajaan on 7,74 m.

Edellä mainittujen rakenteiden etäisyys naapuritontille rakennettavaan rakennukseen ei aiheuta erityistä paloturvallisuusriskiä, koska ne toteutetaan palamattomista tarvikkeista.

Pelastusviranomainen on puoltanut ratkaisua.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta)

Rakennus rakennetaan kiinni autosuojaan sekä toiseen asuinrakennukseen. Rakennusten välille ei rakenneta palomuuria. Rakennusten välille toteutetaan palokuormaryhmien mukainen palo-osastointi ja palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite-/yhteisjärjestelysopimuksella.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

3580 <-80 Rakennusoikeus kerrosaneliömetreinä, josta <-m80 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisäkerrosala 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- ja kierrätyskoneet sekä jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kerrosalan lisäksi ja asemakaava-alueen tonttien yhteisiksi.

Lisäkerrosala 2

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

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3518		3518
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		342		342
	lisäkerrosalaa 1		407		407
	lisäkerrosalaa 2		34		34
	liiketilaa		80		80
Autopaikat	Vähintään	20			

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 72	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
---------------	--------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4477 m ²
Tilavuus	14807 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	14.01.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	03.11.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
------------------------	--

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusoikeuden ylitystä, rakennusalan ylityksiä ja maantasokerroksen julkisivun umpinaisuutta ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeamat ullakon ominaisuuden määritelmästä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä ovat vähäisiä ja perusteltuja.

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
- mallikatselmus
- 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 maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen 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.

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 alueidenkäyttökäytöstä.

Hyvässä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmalli tehdään molemmilla käytettävillä (2 kpl) tiililyypeillä oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen vähintään 1x1m kokoisena muurauksena. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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

rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Liikehuoneiston käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan toimittaa sen osalta täsmennetyt pääpiirustukset rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

Mikäli liiketilaan toteutetaan ravintola/kahvila on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

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

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 20 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

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

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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