
Tunnus	20-0430-18-A LP-091-2017-00273
Hakija	Jätkäsaaren Pysäköinti Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0068-0001 Karibiankatu 2
Pinta-ala	4214 m ²
Kaava	Asemakaava 12270
Lainvoimaisuus	2014 kaavatontti 20068/1 muodostuu kiinteistöstä 20/9906/101
Alueen käyttö	LPA-1 Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintitalon kortteleita 20061, 20067, 20069 ja 20070 varten
Pääsuunnittelija	Woolston Samuli William arkkitehti Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Rakennustoimenpide Pysäköintitalon rakentaminen

HEL 2018-003632

Rakennuspaikka

Jätkäsaareen, Karibiankadun, Saukonkujan, Bahamankujan ja Bahamankadun rajaamalle asemakaavatontille 20068/1 rakennetaan viisikerroksinen pysäköintitalo, jonka pohjakerrokseen sijoitetaan kaksi varikkotilaa sosiaali-tiloineen sekä lähikortteleita palveleva kierrätyshuone. Varikkotiloista toinen tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) huollon käyttöön ja toinen yksityisen toimijan käyttöön. Pysäköintilaitos on osoitettu ympäröiville AK-kortteleille 20061, 20067, 20069 ja 20070. Kortteliin ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta lukuna. Rakennuksen koko on määritetty rakennuksen enimmäiskorkeutena (+ 34.0).

Pohjaratkaisu ja tontin käyttö

Ajoyhteys pysäköintitaloon on Bahamankadulta, jota kautta kuljetaan myös kierrätyshuoneeseen. Esteetön jalankulkuyhteys pysäköintitaloon sijaitsee Bahamankadun ja Karibiankadun kulmassa. Varikkotiloihin on ajoyhteys Karibiankadulta ja Saukonkujalta. Rakennus terassoituu etelää kohti pysäköintitasojen pienentyessä ylöspäin mentäessä. Rakennuksen keskelle ajoluiskan viereen jää valoaukko. Rakennuksessa on 598 ap, joista liikuntaesteisille osoitetaan 12 kpl.

Massoittelu

Rakennuksen hahmo luo avoimen terrassoidun puutarhan Saukonlaiturin korttelien keskelle ja luo autoilijoille mahdollisuuden kulkea ylemmille autotasoille istutetun rantaheinikon poikki. Yleisimmästä tulosuunnasta, etelästä lähestyessä terrasointi saa rakennuksen tuntumaan todellista kokoaan pienemmältä ja

rantatörmien biotooppeja mukailevat istutukset antavat laitokselle pehmeän ilmeen. Hahmo antaa tilaa luonnonvalolle ja pitkille näkyville myös itäisen naapurirakennuksen asunnoille.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivu koostuu keraamisista lankuista, joita on viittä, vain hieman toisistaan poikkeavaa savihiekan sävyä. Varikkotilojen ja portaiden edessä on myös kirkasta lasia ja sävyttämätöntä alumiinia. Keraaminen materiaali muistuttaa ympäröiviä tiilijulkisivuja.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön lukuunottamatta ulkoalueen terassiportaikkoa. Tämä on kuitenkin vain lisäkulkumahdollisuus pysäköintitalon tasoille. Esteetön hissillinen sisäänkäyntiportaikko sijaitsee Karibiankadun ja Bahamankadun kulmassa.

Savunpoisto, ilmanvaihto ja automaattinen sammutuslaitteisto

Pysäköintitaloa ei varusteta erillisellä ilmanvaihto- tai savunpoistojärjestelmällä. Savunpoisto hoituu rakennuksen keskellä olevan valoaukon kautta painovoimaisesti. Korvausilma autohalliin saadaan seinien läpi. Pysäköintitalon seinät täyttävät 30 %:n avoimuusvaatimuksen ja seinien aukkojen pinta-ala on vähintään 10 % lattia-alasta. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Väestönsuoja

Selvityksen mukaan rakennuksen varikkotiloissa ei työskennellä pysyvästi, joten rakennusta varten ei edellytetä väestönsuojan rakentamista.

Toimitetut selvitykset

Perustamistapalausunto
Rakenteiden suunnittelun perusteet-asiakirja
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
Pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka D, E-luku 167
Julkisivun avoimuusselvitys
Selvitys ajovalojen häikäisystä
Selvitys väestönsuojan rakentamistarpeesta
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Alustava istutussuunnitelma
Alustava hulevesisuunnitelma

Ennakkolausunnot ja kannanotot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt 26.10.2016 pidetyssä kokouksessaan hanketta. Suunnittelua on jatkettu alueryhmän

lausunnon mukaisesti.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaava-arkkitehti on puoltanut 21.12.2016 sähköpostitse antamassaan kannanotossa poikkeusta kaavan näkemäalueen huomiotta jättämistä korttelin länsikulmassa sekä ajoyhteyttä varikkotilaan Saukonkujan kevyen liikenteen väylän kautta.

Myös liikenne- ja katusuunnittelun liikenneinsinööri ilmoittaa 6.2.2018 sähköpostikannanotossaan suunnitelman täyttävän näkevaatimukset.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan 1.2.2017 ennakkolausunto 20-0160-17-E on puoltava.

Lisäselvitys

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto on laatinut Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueen pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelman, jota hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut lupahakemuksen vireilletulosta 23.1.2018. Kaupunki naapurina mainitsee lausunnossaan, ettei sillä ole huomauttamista hankkeesta mikäli poikkeamat ovat alueryhmän hyväksymiä.

Esiteltäessä hanketta Alueryhmälle asemakaavapoikkeamat eivät olleet vielä tiedossa, mutta ne on myöhemmin hyväksytyt kaupunkisuunnittelun kanssa käydyissä neuvotteluissa.

Poikkeamiset perusteluineen

Hanke poikkeaa paloturvallisuusasetuksesta seuraavasti:

Poistumisetäisyys ylittyy pysäköintitalon kerrostasoilla. Pisimmillään poistumismatka on noin 48 metriä, ylitystä on noin 3 metriä (7%). Poistumismatkat ovat pääosin alle 45 metriä. Poistumismatkan ylitys koskee noin neljää autopaikkaa kerrosta kohti. Pelastusviranomaisen on puoltanut suunnitelmaa.

Hanke poikkeaa asemakaavamääräyksistä seuraavasti:

Korttelin länsikulma on kaavassa merkitty näkemäalueeksi (nä), jolla rakennukseen tulisi jättää vähintään yhden kerroksen korkuinen aukko. Näkemäalue (nä) on suunnitelmassa jätetty huomiomatta.

Toiseen varikkotilaan ajo tapahtuu Saukonkujan yleiseltä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulta alueelta (pp).

Asemakaavoittaja on puoltanut suunnitelmaa edellä mainituin poikkeuksin käydyissä ennakkoneuvotteluissa sekä sähköpostitse 21.12.2016 antamassaan kannanotossa.

Poikkeuksia asemakaavasta ja paloturvallisuusasetuksesta voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Pysäköintitalo US yli 250 mm		19663 64		19663 64
Autopaikat	Yhteensä	598			
	Rakennetaan	598			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	19727 m ²
Tilavuus	68400 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Palovaarallisuusluokka 1

Suojaustaso 3

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 29.01.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 05.01.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 13.02.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta / rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut varsinaista huomautettavaa hankkeesta. Kaupunki naapurina toteaa, että kaupungilla ei ole naapurina huomauttamista hankkeesta, mikäli poikkeamiset ovat alueryhmän hyväksymiä. Alueryhmän käsittelyn yhteydessä poikkeukset (kaavan näkemäalueen huomiotta jättäminen ja ajo varikkotilaan Saukonkujan kevyenliikenteen raitilta) eivät olleet vielä tiedossa, mutta ne ovat myöhemmin saaneet kaavoittajalta hyväksynnän. Lisäksi pelastusviranomainen on antanut puoltavan lausunnon poistumismatkojen vähäisistä ylityksistä.

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
- rakennesuunnitelmat
- vihersuunnitelma

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.

Hankkeelle on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma ja hankkeeseen on nimettävä toteutus- ja suunnitteluorganisaatiosta riippumaton kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokousta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous.

Kokoukseen on kutsuttava hankkeeseen ryhtyvän, vastaavan työnjohtajan, pääsuunnittelijan ja rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen

tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Hulevesisuunnitelmassa tulee esittää hulevesikaivojen paikat ja liittymät tontin ulkopuoliseen järjestelmään.

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

MRL 150d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeessa on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien osalta. Lausunnon ensimmäinen osio koskien perustuksia ja stabiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten perustussuunnitelmien toimittamisen yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan kelpoisuudesta rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

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

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontin oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i §, 133 §, 135 §, 150 c §, 150 d § sekä 175 §

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

