
Tunnus	20-1625-21-A LP-091-2021-02022
Hakija	Asunto Oy Helsingin Friidu c/o YIT Suomi Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0833-0003 Länsisatamankatu 31
Pinta-ala	1607 m ²
Kaava	Asemakaava 12608
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	4950 m ²
Alueen käyttö	ALP-1 VIII Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Elo-Lehtinen Eeva-Liisa Kaarina arkkitehti Arkkitehdit NRT Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen (0121)</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20833/3, Länsisatamankatu 31 rakennetaan kahdeksankerroksinen, kaksi porrashuonetta käsittävä asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).</p> <p>HEL 2021-006594</p> <p>Jätkäsaaren pohjoiseen palvelukortteliin, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston kulmaan rakennetaan kahdeksankerroksinen, kaksioportainen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellari. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.</p> <p>Pohjaratkaisu Asuntoja rakennetaan 69 kpl, keskipinta-alan ollessa 57,0 m². Perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) osuus huoneistoalasta on 56,9 % (tontinvuokrausehtojen vaatimus 50 %) ja näiden asuntojen keskipinta-ala on 77,2 m² (tontinvuokrausehtojen vaatimus 70 m²).</p> <p>Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kaksi liiketilaa, asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Kellarissa, joka on osa alinta, 1. kerroksen tasoa, sijaitsee väestönsuoja, jonka normaaliajan käyttö on irtaimistovarasto. Väestönsuoja on suojaa-alaltaan 129,1 m² / 172 henkilölle). Siinä on suojaa-alaa hankkeen rakennusta varten 99,1 m² / 132 henkilölle ja tontin 1 hotellihanketta varten 30,0 m² / 40 henkilölle. Toisessa kerroksessa, pihakannen tasolla sijaitsee talosauna ja lastenvaunuvastasto. Osa polkupyörien säilytyksestä on korttelin yhteisessä pyörävarastossa korttelipihan keskellä. Osa (65 m²) kaavan vaatimista harraste- ja kokoontumistiloista sijaitsee kaavan mukaisesti palvelukortteleiden yhteisessä kylätalossa, viereisen tontin 4 asuinkerrostalon ensimmäisessä kerroksessa. Iv-konehuone sijaitsee vesikatun tasolla, ullakolla.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Julkisivut ovat paikallamuurattuja, pienempiin osiin jäseneltyjä</p>
---------------------------	---

valkoista, keskiharmaata ja tummanharmaata tiiltä käyttäen. Parvekkeet ovat kadun ja puiston puolella sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Pihan puolella parvekkeet ovat pääosin ulostyöntyviä, ripustettuja ja lasitettuja, lasikaiteellisia parvekkeita. Puiston puolella ja pihan sisänurkassa parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja / pinnoitettuja sandwich-elementtejä. Puiston puolella parvekkeiden kaideseinät ovat kuorielementtejä joiden ulkopuolella on muuraus. Iv-konehuoneen lounaan puoleiselle vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleita ja Länsisatamankadun puoleisella osalla on viherkatto.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteiselle kansipihalle. Piha ulkoiluvälinevarastoiheen toteutetaan autohallin ja pihakannen rakentamisen yhteydessä, jolle on vireillä oma, erillinen rakennuslupahakemus. Kansipihan puolelle aukeavista asunnoista on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Hyväntoivonpuiston puoleisista asunnoista pelastautuminen tapahtuu tikasauton avulla. Jätteiden putkikeräyshuone sijaitsee tontilla 2. Hulevedet johdetaan tontilta liitoskohtalausunnossa mainitun poistokohdan kautta. Hulevesiä imeytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta. Hulevesistä on laadittu koko korttelin kattava hulevesisuunnitelma.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat (34 ap) sijaitsevat kyseisen korttelin autohallissa. Paikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu. Autopaikkamitoituksessa on hyödynnetty kaavan mahdollistamaa vähennystä tontin liittyessä pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään. Kaavan asunnoille edellyttämistä 161 polkupyöräpaikasta 112 pp sijaitsee rakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 49 pp pihakannelle rakennettavassa korttelin yhteisessä ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi pihan puolelle, sisäänkäynnin läheisyyteen toteutetaan 4 pp liiketiloille ja 5 pp vieraille.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Yhteisjärjestelysopimusluonnos koskee muun muassa pysäköintiä, kulkuyhteyksiä, polkupyöräpaikkojen sijoitusta, ulkoiluvälinevaraston käyttöä, pelastusteitä ja - paikkoja, kylätalon käyttöä, jätteiden putkikeräyspisteen ja kierrätyshuoneen käyttöä, putkien ja kaapeleiden sijoitusta sekä palomuurin rakentamatta jättämistä.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Selvitys pilaantuneiden maa-ainesten käsittelystä
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys liikenteestä aiheutuvasta tärinästä ja runkomelusta
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Energiaomavaraisuusarviointi
- Palvelukortteleiden autopaikkalaskelma
- Väestönsuojasuunnitelma ja -ilmoitus
- Väritetyt julkisivut
- Piha- ja pintavesisuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Hulevesisuunnitelma
- Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja, 2 kpl
- Hankeselostus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Sitoumus liittymisestä yhteisjärjestelysopimukseen
- Sitoumus yhteiskäyttöauton käyttöön
- Sitoumus katusuunnitelman muuttamiseksi
- Rakennusoikeuslaskelma (MRL 115 § pinta-alataukko ja kerrosalakaaviot)

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 27.1.2021. Alueryhmä puolsi suunnitelmaa ja piti sitä laadukkaana ja kantakaupunkiin sopivana hankkeena. Jatkosuunnittelussa on huomioitu alueryhmän lausunnon kommentit.

Lisäselvitys

Asemakaavan mukainen energiaomavaraisuustavoite on 15 %. Määräys on huomioitu sijoittamalla rakennuksen vesikatolle aurinkopaneelientettä. Tällä toimenpiteellä päästään kiinteistön sähkön osalta 2,6 %:n energiaomavaraisuuteen ja koko ostoenergiankulutuksen osalta 1,2 %:n energiaomavaraisuuteen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 2.6.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus ylittyy 7 kem²:llä (0,4 % rakennusoikeudesta) rakennusoikeudellisen kerrosalan olessa 4957 kem².

Hakijan perustelu: Rakennus on rakennettava kiinni päätyrajoihin, puiston puoleiseen rajaan sekä pihan puolella kannenalaiseseen, erillisellä luvalla rakennettavaan, kyseisen rakennuksen kanssa yhteen rakennettavaan pysäköintihalliin, jonka mitoitus oli päätettävä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Ullakon sijainti

Ullakko (IV-konehuone) ei ole kaikilta osin julkisivulinjasta selkeästi sisäänvedetty, kuten kaavamääräys ja ullakon määritelmä edellyttävät.

Perustelu: IV-konehuoneen kulma ulottuu julkisivulinjaan vain yhdessä pisteessä noudattaen kaavamääräystä, joka edellyttää katolle sijoitettavan teknisen tilan yhden seinän olevan pohjaltaan ympyrän kaaren muotoinen. Suunnitelma on tältä osin kaavan mukainen. Porrasyhteys IV-konehuoneeseen on mahdollinen vain esitetyssä kohdassa, minkä vuoksi kaavan vaatimaa kaarevaa julkisivupintaa ei voida toteuttaa julkisivulinjasta kauemmas. IV-konehuoneen mitat määräytyvät IV-tekniikan mukaan.

Poikkeus Helsingin kaupungin Rakennusjärjestyksestä

Pihan puolen ulokeparvekkeet ylittävät rakennusalan rajan noin 1500 mm poiketen rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaisesta parvekkeille sallitun tontin sisäisen rakennusalan ylittämisen enimmäismäärästä 1,2 m.

Hakijan perustelu: Pihan puoleisen seinän sijainti määräytyy pysäköintihallin rakenteiden mukaan

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017)

Palomuurin rakentamatta jättäminen: Rakennus rakennetaan kiinni naapuritonttien 2 ja 4 asuinrakennuksiin. Rakennusten välille ei rakenneta palomuuria.

Perustelu: Rakennusten välille toteutetaan palokuormaryhmien mukainen palo-osastointi. Palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite-/yhteisjärjestelysopimuksella.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4950 <- 150 Rakennusoikeus kerrosaneliömetreinä, josta <- m 150 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		4807		4807
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		374		374
	lisäkerrosalaa 1		64		64
	lisäkerrosalaa 2		50		50
	liiketilaa		150		150
Autopaikat	Vähintään	34			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	129.1	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6070 m²
Tilavuus 20772 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 31.05.2021
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 19.05.2021
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 ja ullakon sijaintia sekä poikkeaminen paloturvallisuusasetuksessa säädetystä palomuurin rakentamisesta 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
- 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 hakijan on 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.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määriteltävä 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.

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

Liiketilojen katoksien sijoittumiselle katualueelle tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä mikäli katoksien koko ja sijainti ei noudata Rakennusjärjestyksen 6 §:n 2) kohdan määräystä.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä mikäli sijoitus poikkeaa Rakennusjärjestyksen 6 §:n 1) ja 3) kohdan määräyksistä.

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 yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, 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 Länsisatamankadulta Hyväntoivonpuiston pelastustielle kääntymisen toteutuskelpoisuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon kääntyminen katualueelta Hyväntoivonpuiston pelastustielle toimii pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät

autopaikat, 34 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 rakennusten käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet, tai rasiteluontoisten asioiden pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b § ja 175 §

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