
| | |
|---------------------------|---|
| Tunnus | 20-0251-21-A LP-091-2020-07597 |
| Hakija | Asunto Oy Helsingin Trissa c/o YIT Suomi Oy |
| Rakennuspaikka | Länsisatama, 091-020-0833-0005 Atlantinkatu 4 |
| Pinta-ala | 817 m ² |
| Kaava | Asemakaava 12608 |
| Lainvoimaisuus | 2020 |
| Sallittu kerrosala | 3710 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, kellarillisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20833/5 rakennetaan kahdeksankerroksinen, kellarillinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).</p> <p>HEL 2021-000378</p> <p>Jätkäsaaren pohjoiseen palvelukortteliin, Atlantinkadun ja Gibraltarin aukion kulmatontille rakennetaan kahdeksankerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellaritila. Asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Jätkäsaaren palvelukortteleita koskeva kaavamuutos 12608 on hyväksytty 26.8.2020.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 55 kpl keskipinta-alan ollessa 51,6 m². Perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) osuus huoneistoalasta on 60% ja näiden asuntojen keskipinta-ala on 81 m² (tontinvarausehdoissa vaatimus huoneistoalan osuudesta on vähintään 50 % ja keskipinta-alavaatimus vähintään 70 m²). Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat (3 kpl), pesula, lastenvaunuvarasto, tekniset tilat, porttikäytävään avautuva jätteen putkikeräyspiste ja väestönsuoja (74,5 m² / 99 henkilölle), joka normaaliaikana toimii ulkoiluvälinevarastona. Talosauna ja kerhotila ovat 2. kerroksessa. Lisäksi tontille 5 kuuluu 47 m²:n osuus tontille 4 rakennettavasta korttelin yhteisestä kylätalosta. Irtaimistovarastot sijaitsevat kerroskohtaisina kerroksissa 2.- 8. Kellarissa sijaitsee imujätteen huoltotila. Iv-konehuone sijaitsee vesikatkon tasolla, ullakolla.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Julkisivut ovat Atlantinkadulle sekä pihalle paikalla muurattuja ja jäsennelty osiin tumman harmaata ja lämpimän valkoista tiiltä käyttäen. Parvekkeet ovat Atlantinkadun puolella sisäänvedettyjä ja</p> |
|---------------------------|--|

pihan puolella ulostyöntöviä, ripustettuja ja lasitettuja lasikaiteellisia parvekkeita.

Parvekkeiden kaidejulkisivu Gibraltarinaukiolle on tiililaattakuorielementtien päälle tummanpunaisen / taitetun oranssin sävyin rapattuja. Parvekkeet muodostavat kaavan mukaisesti 1. kerrokseen aukion laidalle arkadin. Parvekkeiden taustaseinät ovat harmaaksi pinnoitettuja sandwich-elementtejä. Parvekkeet ovat lasitettuja. Rakennuksessa on tasakatto. Atlantinkadun puoleisen osan vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja ja Gibraltarinaukion puoleisella osalla on viherkatto.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Tontin oma piha-alue on hyvin pieni ja rajautuu muurilla pohjoispuolelle rakennettavan hotellin huoltopihaan. Pihalla on pieni leikki- ja oleskelupaikka. Varsinainen leikki- ja oleskelupiha sijaitsee korttelin yhteisenä, tonteilla 2 ja 3, autohallin kannen päällä olevalla piha-alueella. Tontilta 5 kuljetaan pihalle joko rakennuksen länsipäädystä portaita pitkin tai esteettömästi Hyväntoivonpuiston puolelta tontin 4 rakennuksen porttikäytävän kautta. Hulevedet johdetaan tontilta liitoskohtalausunnossa mainitun poistokohdan kautta. Hulevesiä imeytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat (25 ap) sijaitsevat eteläpuoleisen palvelukorttelin 23804 autohallissa. Paikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu.

Kaavan asunnoille edellyttämistä 117 polkupyöräpaikasta 88 pp sijaitsee rakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 29 pp pihakannelle rakennettavassa korttelin yhteisessä ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi pihan puolelle, sisäänkäynnin läheisyyteen toteutetaan 6 pp liiketiloille ja 4 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 rakentamista jättämisestä.

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
- 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

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja, 2 kpl
- Hankeselostus
- Naapureiden kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Sitoumus liittymisestä yhteisjärjestelysopimukseen
- Sitoumus yhteiskäyttöauton käyttöön
- Sitoumus katusuunnitelman muuttamiseksi
- Rakennusoikeuslaskelma

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 22.4.2020. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän lausunnon mukaisesti.

Lisäselvitys

Asemakaavan mukainen energiaomavaraisuustavoite on 15 %. Määräys on huomioitu sijoittamalla rakennuksen vesikatolle aurinkokeräinkenttä. Tällä toimenpiteellä päästään kiinteistön sähkön osalta 4,4 %:n energiaomavaraisuuteen ja koko ostoenergiankulutuksen osalta 2,0 %:n energiaomavaraisuuteen.

Asuinrakennuksen rungon pystytyksen jälkeen suoritetaan matkaviestinten kuuluvuusmittaus, jolla todennetaan asuntojen matkaviestinnän kuuluvuus. Mittaustulosten perusteella tehdään tarvittavat toimenpiteet esim. jättämällä parvekeoven lasesta selektiivikalvo pois.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 14.1.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus on 3710 k-m².

Poikkeus: Tontin käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 3725 kem², josta liiketilan kerrosala on 220 kem². Rakennusoikeus ylittyy 15 kem²:llä (0,4 % rakennusoikeudesta).

Hakijan perustelut: Suurin osa ylityksestä johtuu liiketilojen pinta-alasta. Kadun varren tilat on asemakaavan mukaisesti varattu

liiketiloiille ja teknisten tilojen sekä varastojen sijoittamista kadun puolelle on pyritty välttämään. Liiketiloija on venytetty lähes koko julkisivun mitalle. Osa ylityksestä johtuu asuntojen hormien pinta-alojen tarkentumisesta.

Julkisivumateriaali

Asemakaavamääräys: " Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja. "

Poikkeus: Gibraltarinaukion parvekekaidejulkisivu poikkeaa määräyksestä siten, että kaideseinät ovat tiililaattapintaisia (45 mm), rapattuja kuorielementtejä.

Hakijan perustelu: Kyseisellä julkisivulla tiilimuuraus olisi ollut teknisesti hankala toteuttaa ja vienyt tilaa parvekkeelta.

Lopputuloksen on katsottu vastaavan kulutuskestävyydeltään ja ulkonäöltään muuratun tiilen päälle rapattua julkisivua.

Liiketilojen varustus

Asemakaavamääräys: " Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja rakennuksen ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla. "

Poikkeus: Pienintä, Gibraltarin aukiolle avautuvaa 34 h-m²:n kokoista liiketilaa ei varusteta erillisellä rasvahormilla eikä rasvanerottelukaivolla.

Hakijan perustelu: Perusteena poisjättämiselle on tilan pieni koko, sekä se, että rakennuksessa sijaitsevat kaksi muuta liiketilaa varustetaan rasvahormilla ja -kaivolla.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta)

Palomuurin rakentamatta jättäminen

Rakennus rakennetaan kiinni tontin 1 rakennukseen ja alle 8 metrin päähän tontin 4 rakennuksesta. 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

3710 <-210 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta <-m²10 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 | | 3505 | | 3505 |
| kerrosalan ylitys /MRL 115§ | | 325 | | 325 |
| lisäkerrosalaa 1 | | 386 | | 386 |
| lisäkerrosalaa 2 | | 33 | | 33 |
| liiketilaa | | 220 | | 220 |
| Autopaikat | Vähintään | 25 | | |
| Väestönsuojat | Luokka S1 | Suojatila m ² 74.5 | Suojat lkm 1 | Kiinteistön ulkopuolella Ei |

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4619 m²
Tilavuus 15430 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
17.11.2020
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusoikeuden ylitystä, yksittäisen julkisivun julkisivumateriaalia ja yhdestä liiketilasta puuttuvaa ravintolakäytön mahdollistavaa varustusta (rasvahormi ja rasvanerotuskaivo) 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 on hakijan kutsuttava koolle 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.

Atlantinkadun raitiovaunuliikenteen vuoksi rakennuksen perustuksiin on tehtävä runkomelun vaimennusrakenteita, joiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus.

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 alueidenkäyttöyksiköstä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmalli tehdään käytettävillä (3 kpl) tiilityypeillä 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.

Liikehuoneistojen käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttä 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 1,5 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 kadun varteen sijoitettujen pelastusauton paikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon kääntyminen katualueelta sisäpihan pelastustielle varmistetaan ja että varateiltä pelastaminen onnistuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (25 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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-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