
Tunnus	20-1005-18-A LP-091-2018-00175
Hakija	Asunto Oy Helsingin Goldfinger c/o Peab Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0067-0003 Bahamankatu 10
Pinta-ala	941 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	6312 m ²
Alueen käyttö	AK XII, VI2/3 Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Rönkä Riku arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Kaksitoistakerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Rakennuslupahakemus kaksitoistakerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi. Tontti 20067/3, osoite: Bahamankatu 10 Hakija: Asunto Oy Helsingin Goldfinger c/o Peab Oy HEL 2018-004916 Asuinkerrostalo toteutetaan Jätkäsaaren länsiosaan, Saukonlaiturin alueelle korttelin 20067 pohjoisosaan, rajautuen Bahamankatuun ja Karibiankatuun. Hanke toteutetaan osana vaiheittain rakennettavaa suurempaa umpikorttelikokonaisuutta. Tontin 3 kaksitoistakerroksinen rakennus erottuu muusta viisi-kuusikerroksisesta korttelista tornimaisena huippuna. Suunnitelma perustuu keväällä 2017 käytyyn kaksivaiheiseen arkkitehtuurikutsukilpailuun, jonka pohjalta hankkeen toteutussuunnittelua on viety eteenpäin Pohjaratkaisu Asuntoja rakennetaan 109 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 47,0m ² . Pääsisäänkäynti rakennukseen on Bahamankadulta. Asunnot ryhmittyvät kerroksiin L-mallisen sisärungon porrashuoneen ympärille. Kaikissa asunnoissa on oma lasitettu parveke. Yhteistilat sijoittuvat rakennuksen 1. ja 2. kerrokseen. Varastotilat, väestönsuoja, pesula, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto ja tekniset tilat sijoittuvat 1.kerrokseen. Asemakaavan mukaiset harraste- ja kokoontumistilat (1,5% asuntoalasta) : kerhotila, etätyötila ja talosauna sijaitsevat 2.kerroksessa. Lisäksi tontilla 20067/3 on oikeus käyttää tontille 20067/2 rakennettavaa kuntosalia - vastaavasti tontilla 20067/2 on oikeus käyttää tontin 20067/3 kerhotilaa, etätyötilaa ja talosaunaa. As. Oy Goldfinger ja As. Oy Goldeneye (tontti 2) liittyvät yhteiseen yhteistilojen varausjärjestelmään, jonka avulla kaikki yhtiöiden
---------------------------	--

asukkaat voivat tehdä yhteistilojen varauksia toisen yhtiön tiloista. Varausjärjestelmä kattaa yllä mainitut kaavan mukaiset kerhotilat, talosaunaosastot, etätyötilan, kuntosalin sekä pesula- ja kuivaustilat.

Vesikatolla on IV-konehuone. Poistumistieporras nousee IV-konehuoneen tasolle. Helenin muuntamotila sijoittuu rakennuksen kulmaukseen Bahamankadun varrelle.

Julkisivut

Julkisivu jakautuu materiaalisesti kahteen osaan: jalustaan ja torniosaan. Rakennuksen jalusta- ja torniosaa yhdistää ruudukkomainen ikkuna- ja parvekemaailma, joka tuo rakennukselle kantakaupunkimaista ilmettä. Viisi ensimmäistä kerrosta muodostavat jalustaosan, jonka julkisivuosat muurataan vaalealla tiilellä. Torniosan muodostavat ylemmät seitsemän kerrosta verhoillaan julkisivuihin ruudukon muodostavilla kullansävyisillä, metallipintaisilla rakennuslevyillä. Ruudukolta paljaaksi jäävät osat ovat sävytettyä betonipintaa.

Lämpimät julkisivuosat muurataan pääosin paikalla.

Maantasokerroksessa pääsisäänkäyntiä korostetaan kaarevilla pielimuurauksilla. Parvekkeiden julkisivuosilla käytetään tiilipintaista jälkisaumattua betonielementtiä. Karibiankadun julkisivulle toteutetaan muurauksen keinoin taiteilija Jenni Ropen taideteos. Parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö:

Rakennus täyttää kaavan rakennusalan mukaisesti lähes koko tontin. Asukkaiden leikki- ja oleskelutilat rakennetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti koko korttelin yhteisinä sijoittuen tonteille 1 ja 2. Korttelin sisäpihalle pyritään istuttamaan korkeaksi kasvavaa puustoa pelastustien mahdollistamissa rajoissa.

Pysäköintiratkaisu

Kerrosalapohjaiseen mitoitukseen (1 ap/120 kem²) ja autojen yhteiskäyttöjärjestelmään perustuen autopaikkoja on toteutettava 48 kpl. Autopaikat sijoitetaan LPA-tontille 20068 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Paikoista 1 kpl osoitetaan liikuntaesteiselle.

Polkupyöräpaikat:

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimuksen (1 pp/30 asuntok-m²) mukaisesti paikkoja on rakennettava 187 kpl, joista 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Paikoista 88 kpl sijoitetaan rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon, 53 kpl ulkoiluvälinevarastoon tontille 20067/2 ja loput 46 kpl ulkopaikkoina korttelin yhteiselle piha-alueelle.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Esteetön sisäänkäynti on järjestetty sisäpihan kautta.

Erityisselvitykset ja -suunnitelmat:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma
- Rakennesuunnittelun ja -toteutuksen perusteet-asiakirja
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-järjestelmäkuvaus
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka C
- Laivameluselvitys
- Selvitys autopaikkamäärän mitoituksesta
- Alustava pihasuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Pintavesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Toteutussopimus
- Hankeselostus
- Kerrosalalaskelma (pinta-alataulukko ja kaaviot)
- Naapurin kuuleminen
- Ympäristöselvitys

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt ja puoltanut hanketta poikkeamisineen 20.9.2017 pidetyssä kokouksessa. Suunnittelun edetessä suunnitelma on säilynyt perusratkaisuiltaan samanlaisena. Asuinhuoneistojen lukumäärä ja asuntojen keskipinta-ala on hiukan muuttunut sen aikaisesta suunnitelmasta.

Liikenne- ja katusuunnittelun kannanotto 18.5.2018 (ei huomautettavaa) asemakaavan näkemäalueen huomiotta jättämisestä.

Lisäselvitys

Tontin asemakaavan (12270, 26.11.2014) mukainen rakennusoikeus on 6200 k-m². 5.1.2018 vahvistetussa tonttijaossa tontin pinta-ala on kasvanut ja sen mukainen rakennusoikeus on 6312 k-m².

Käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 6280 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 32 k-m².

Hankkeen väestönsuojan suoja-alavaatimus on 126,0 m². Suoja-ala toteutetaan 131,0 m²:n suuruisena 174 henkilölle.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 19.4.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta

Rakennusala

Rakennuksen 12-kerroksinen osa ulottuu kaakkoisnurkassa vähäisissä määrin kaavassa merkityn matalamman 6 kerrosta sallivan rakennusalan puolelle. Matalampaa kuusikerroksista rakennusosaa ei rakenneta lainkaan.

Perustelut poikkeamalle:

Rakennuksen eteläjulkisivun vino suuntaus ei mahdollista asemakaavan rakennusalan tehokasta käyttöä sisäpihan puolella. Siten korkeaa rakentamista joudutaan ulottamaan matalan rakennusalan osalle.

Rakennusalan ylitys kohdentuu tontin 20067/1 suuntaan. Ko. tontin omistajan kanssa on sovittu tontin rajan rakentamisen järjestelyistä yhteisjärjestelysopimuksella.

Näkemäalue

Kaavamääräys: "Näkemäalueen aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 0,8m kadunpinnan yläpuolella. Rakennusalaan kuuluessaan näkemäaluetta varten tulee jättää vähintään yhden kerroksen aukko rakennukseen."

Perustelut poikkeamalle:

Kaavassa mainitusta näkymäalueesta on luovuttu kaupunkikuvallisin ja rakenteellisin perustein.

Rakennus rakennetaan asemakaavan mukaisesti tontin rajaan kiinni Bahamankadun ja Karibiankadun kulmauksessa. Näkymäalueen vaatima tornin kulman aukotus rikkoisi teemallisesti julkisivuissa korostettua sisäänkäyntisyvennystä ja taideseinää.

Poikkeama on käsitelty 20.9.2017 pidetyssä alueryhmän kokouksessa. Liikenne- ja katusuunnittelulla ei ole huomauttamista poikkeamasta.

Kuivaustilan mitoitus

Kaavamääräys: Asukkaiden käyttöön on rakennettava kuivausaustilaa 10 m²/20 asuntoa.

Rakennukseen rakennetaan pesula ja yksi kuivaushuone. Kuivaushuoneiden yhteenlaskettu huoneistoala on 8,5 m². Kaavan edellyttämä kuivaushuoneiden huoneistoala on 49m².

Perustelut poikkeamalle:

Yhteistilat liittyvät mm. pesulan ja kuivaushuoneen osalta tonttien 20067/2 ja 20067/3 yhteisen varausjärjestelmään. Kummankin tontin yhteistilat ovat käytettävissä varausjärjestelmän kautta, tällöin tonttien yhteinen palvelutaso vastaa kaavan edellyttämää tasoa. Asia on huomioitu tonttien välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Julkisivumateriaali:

Kaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle."

Jalustaosan (1.-5.kerros) lämpimät julkisivuosat ovat paikalla muurattuja. Jalustaosan kylmät parvekeosat toteutetaan jälkisaumatuilla tiilipintaisilla elementeillä. Torniosan julkisivut ovat osittain kullansävyisillä julkisivulevyillä verhoiltuja ja osittain sävytettyjä betonielementtejä.

Perustelut poikkeamalle:

Suunnitelma pohjautuu arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Esitetty arkkitehtoninen julkisivuratkaisu on arvioitu laadukkaaksi ja riittävällä tasolla asemakaavan mukaiseksi arkkitehtuurikutsukilpailuvaiheessa.

Maantasokerroksen umpinaisuus:

Kaavamääräys: "Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa."

Karibiankadulle suuntautuvan julkisivun takana on kauttaaltaan irtaimistovarastotiloja, joihin aukotusta on toiminnallisesti hankala toteuttaa. Toinen irtaimistovarasto toimii lisäksi väestönsuojana, johon varauloskäytävän lisäksi ei muita aukkoja voida toteuttaa. Kyseinen julkisivu toteutetaan tiilireliefeistä muodostuvana taideseinänä. Kaksi muuta julkisivua, Bahamankadulle sekä pihalle suuntautuvat, ovat tilojen käyttötarkoitukset huomioiden mahdollisimman paljon aukotettuja.

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys: Tonttien autopaikkamääräys: Asuinkerrostalot vähintään suurempi luvuista 1ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto."

Käytetään autopaikkamääräystä 1ap/120 k-m², vaikka 0,6ap/asunto tuottaisi suuremman autopaikkamäärän (66 ap).

Perustelut: Rakennushankkeeseen ryhtyvä on sopinut tontinluovutuksen yhteydessä kaupungin kanssa, että tontilla 3 sovelletaan autopaikkamääräystä 1/120k-m². Tämä mitoitus on ollut myös pohjana myös kyseistä tonttia ja lähiympäristön kerrostalokortteleita palvelevan pysäköintitalon kaavoituksessa ja rakennussunnittelussa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

6312 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavan pohjalta vahvistetun tonttijaon mukaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuunottamatta jätehuoneita

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	6280			6280

	asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		455		455
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		752		752
Autopaikat	Vähintään		48		
	Rakennetut		48		
	Kiinteistön ulkopuoliset		48		
	Yhteensä		48		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	131	2	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	7624 m ²				
Tilavuus	24060 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	08.02.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO				
Lausunto pvm	06.02.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.				
	Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt poikkeamiset koskien rakennusala, näkemäaluetta, julkisivumateriaalia, maantasokerroksen umpinaisuutta, autopaikkojen lukumäärää ja kuivaustilan mitoitusta ovat vähäisiä eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.				

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on saatava Finavian lentoestelausunto, joka esitetään viimeistään aloituskokouksessa.

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.

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

Ennen pihatöiden aloittamista tarkennettu korttelin yhteinen piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille. Suunnitelmassa tulee huomioida asemakaavamääräys: "Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita." Yhteisellä piha-alueella (tontit 1, 2 ja 3) tulee vihreää pinta-alaa olla esitettyä enemmän

mikäli pelastusreitit toteuttaminen sen sallii.

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

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

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion ja rakennusfysikaalisen riskiarvion mukaan hanke kuuluu luokkaan R2 (keskimmäinen luokka). Hankkeen rakennesuunnitelmille on tehtävä ympäristöministeriön asetuksen 477/2014 7 §:n mukainen tarkastus, jonka tekee hankkeen suunnitteluorganisaation ulkopuolinen henkilö.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0 jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Vesikatolle rakennettavan vedenjäähdytyslaitteiston äänitasot on mitattava ennen käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i ja j §, 133 §, 135 § ja 175 §

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