

<b>Tunnus</b>	20-0693-19-A LP-091-2018-08891
<b>Hakija</b>	As Oy Jätkäsaaren Potkuri c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0069-0001 Bermudankatu 5
<b>Pinta-ala</b>	1825 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12270
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	5400 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK VI 2/3 Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Sääskilahti Eeva Mari arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen  Rakennuslupahakemus kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 20069/1, Bermudankatu 5, As Oy Jätkäsaaren Potkuri  HEL 2019-003742  Jätkäsaareen Saukonlaituri/länsi kaava-alueelle Bermudankadun, Bermudankolmio-aukion ja Karibianrannan rajaamalle tontille rakennetaan kuusikerroksinen, kolmiportainen asuinkerrostalo. Rakennuksen lounaispääty suuntautuu asemakaavassa osoitetulle Saukonkanavalle. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja.  Pohjaratkaisu  Rakennukseen toteutetaan 79 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 52 m <sup>2</sup> . Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat, asuntojen varastotilat, pesula, kuivaustilat, kerhotila ja sen yhteydessä oleva talosauna. Ensimmäisessä kerroksessa on lisäksi neljä liiketilaa, joista yhdessä on valmistukeittiövaraus ja yhdessä keittiövaraus. Osa varasto- ja kuivaustiloista sijoittuu toiseen kerrokseen. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestösuoja suoja-alaltaan 126,5 m <sup>2</sup> :n kokoisena (168 henkilölle). Kyseisen hankkeen suoja-alavaatimus on 107,1 m <sup>2</sup> (142 henkilölle). Väestönsuojassa on lisäksi osa saman korttelin tonttien 2 ja 3 suojatiloista. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona. Asunnot sijoittuvat 2.- 6. kerrokseen. 6. kerros on alempiin kerroksiin nähden sisäänvedetty ja siellä 5. kerroksen katon osille rakennetaan kookkaat terassit (osa lasitettu, osa avointa).  Julkisivut  Katujulkisivut ovat paikalla muurattua tervankirjavan ruskeaa tiiltä lukuunottamatta parvekeseiniä, jotka ovat tiililaattapintaisia
---------------------------	--

elementtejä, joissa tiilet on limitetty votsiin ja pystyyn kuten korttelin kahdessa muussa rakennuksessa. Koko korttelissa parvekeseinien aukotuksessa toistuu sama pitsiteema. Pihanpuoleinen julkisivu on sileä, valkobetonipintainen elementtijulkisivu. Maantasokerrosta on elävöitetty graafisella betonilla ja sisäänkäyntejä korostettu julkisivulevyllä. Myös kadun puolen ylimmän kerroksen sisäänvedetty julkisivu on valkobetonia.

#### Tontin käyttö

Korttelin 20069 tonteilla 1,2 ja 3 on yhteinen pihatila yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Piha-alueelle istutetaan pelastusreitit huomioiden mahdollisimman suuria puita ja matalampaa pensasistutusta. Pelastusajoneuvo ajaa sisäpihalle Bermudankadulta. Bermudankadulla ja Bermudankolmio-aukiolla on lisäksi tikasauton nostopaikkoja. Imujätekeräysjärjestelmän keräyspiste sijaitsee rakennuksen itäisivulla Bermudankadun puolella parvekelinjan alla. Hulevedet ohjataan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen, jolloin tontin hulevesistä ei aiheudu tulvavaaraa kaupungin sadevesiverkostoon.

#### Autopaikat / polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat (42 kpl) sijaitsevat korttelin 20068, tontille 1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa (rakenteilla, rakennuslupa 20-430-18-A, 13.4.2018). Paikoista yksi osoitetaan liikkumisesteisille.

Kaava edellyttää rakennettavan 151 polkupyöräpaikkaa, joista 75 % (113 kpl) on sijoitettava rakennuksiin. Paikkoja toteutetaan 151 kpl, joista 122 kpl omalle tontille rakennukseen ja 29 kpl pihalle.

#### Yhteistilat

Asukkaiden käyttöön rakennetaan kaavan mukaiset yhteistilat: pesula, kuivaustilat, kerhotila ja talosauna (kaavan harraste- ja kokoontumistilaa). Rakennukseen on sijoitettu yhteisjärjestelyin myös tontin 2 ja 3 pesula- kuivaus-, ulkoiluvälinevarasto- ja väestönsuojatiloja.

#### Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat esteettömiä pihan puolelta. Terassit ovat esteettömiä. Parvekkeet ovat saatavissa esteettömiksi ritilärakentein.

#### Eriyisselvitykset

- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Rakennejärjestelmäkuvaus, suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Julkisivun ääneneristys selvitys
- Lausunto betonisandwich-elementtirakenteisen ulkoseinän toimivuudesta ja kestävyyydestä merenrantaolosuhteissa, 2 kpl
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Lvi-suunnittelun perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Selvitys pilaantuneesta maasta

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Kaupparekisteriote
- Tontin lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Alueryhmän kokousmuistio
- Liitoskohtalausunto
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Selvitys vaiheittain rakentamisesta
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Palotekninen suunnitelma, pelastusviranomaisen 30.1.2019 leimaama
- Pihasuunnitelma
- Pinnantasaussuunnitelma / selvitys hulevesien käsittelystä
- Yhteistilaselvitys
- Värityt julkisivut

#### Lausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamiseen 21.11.2018. Alueryhmä puolsi hanketta poikkeamiseen edellyttäen sisäpihan puolen julkisivun elementtirakenteen pitkäaikaiskestävyydestä selvitystä lupahakemusvaiheessa. Hakemuksen liitteenä on kaksi erillistä lausuntoa betonisandwich-elementtirakenteisen ulkoseinän toimivuudesta ja kestävyydestä merenrantaolosuhteissa.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta yhdessä saman korttelin tontille 2 rakennettavan hankkeen kanssa 14.5.2018 (ennakkolausunto 20-1102-18-E). Suunnitelmaa puollettiin ehdoin, että rakennus on asemakaavan mukaisesti paikalla muurattu vähintään lämpöeristettyjen ulkoseinien osalta sekä että terasseja rakennetaan kaavan mukaisesti rakennuksen ylimpään kerrokseen. Suunnitelmaa on kehitetty ehdot huomioiden.

#### Lisäselvitys

Edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa

Matkaviestinten kuuluvuuskartoitus tehdään kohteeseen heti, kun rakennuksen vaippa on ummessa. Tarvittaessa asennetaan lisälaitteita, joiden kaapeleita varten porrashuoneissa on putkitusvaraukset.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 15.2.2019. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai

poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusala

Rakennusalueen raja ylittyy pihanpuolella pohjoisjulkisivulla 0,4m ja länsijulkisivulla 0,7m.

Kerrosluvu VI 2/3

Kaavamääräys: " Rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa tulee enintään käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 2/3. " Kohteessa ylimmän kerroksen kerrosala on 89% suurimman kerroksen alasta. Perustelu: Koko korttelissa on erittäin ahtaat rakennusalueen rajat suhteessa osoitettuun rakennusoikeuteen. Tämän johdosta kyseisen tontin rakennukseen on jouduttu sijoittamaan yhteisjärjestelyin tontin 3 yhteistiloja. Runkoa on jouduttu levittämään rakennusalan ulkopuolelle pihan suuntaan ja ylimmän kerroksen kerrosalaa on jouduttu kasvattamaan. Huoneistoihin on kuitenkin saatu laajoja terasseja yhdistämällä parvekkeita ja terasseja.

Liiketilän kerrosalan määrä

Kaavan mukaan liiketilaa on rakennettava vähintään 400 k-m<sup>2</sup>. Liiketilaa toteutetaan suunnitelmassa 357 kem<sup>2</sup>. Perustelu: Liiketilojen koko määräytyy ylempien kerrosten kantavien seinälinjojen mukaan. Kadun puolelle, parvekkeiden alle liiketiloja ei ole voitu laajentaa sen takia, että kadun korkomaailmasta johtuen liiketiloihin, porrashuoneisiin ja lastenvaunuvvarastoon johtavat luiskat vaativat kyseisen tilan.

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: " Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. " Suunnitelmassa julkisivumateriaali on kadunpuoleisilla julkisivuilla lämpöeristettyjen ulkoseinien osalta paikalla muurattua tiiltä, mutta parvekeseinät ovat tiililaattapintaisia elementtejä. Pihanpuolen julkisivu on valkobetoni-pintainen elementtijulkisivu korttelin sisäpihan yhtenäisyyden vuoksi.

Perustelu:

Koko umpikorttelin suunnitelma pohjautuu korttelin kuusitoistakerroksisen asuinkerrostalon suunnittelusta järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jolle sekä tontin 2 rakennukselle on jo myönnetty rakennuslupa. Kyseinen hanke jatkaa pihan puolen julkisivun osalta samaa toistuvaa teemaa.

Parvekkeiden sijainti

Kaavamääräys: " Parvekkeet saavat olla vain osittain

rakennusrungon ulkopuolella. "

Suunnitelmassa sisäpihan parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolella.

Perustelu; Rungon ulkopuolelle työntyvillä parvekkeilla on saatu pihan julkisivuun elävyyttä. Ratkaisu/poikkeama on yleinen tällä Jätkäsaaren kaava-alueella, josta kaavoittajalla ei ole huomautettavaa.

Asukkaiden käyttöön rakennettavat yhteistilat

Kaavamääräys: " Asukkaiden käyttöön on rakennettava kuivaustilat 10 m<sup>2</sup>/20 asuntoa. " Hankkeessa vaatimus on 39,5 m<sup>2</sup>.

Rakennukseen rakennetaan kuivaustilaa kyseistä hanketta varten yhteensä 29 m<sup>2</sup>.

Perustelu: Rakennuksen kuivaus- ja pesutilat sisältävät myös tontin 3 kuivaus- ja pesutilaa ja ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhteiskäytössä, mikä tuo joustavuutta tilojen käyttöön.

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys: " Vähintään suurempi luvuista 1ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto."

Autopaikkojen määrä toteutetaan kerrosalan (42 ap), ei asuntomäärän 79 (44 ap) mukaan.

Perustelu:

1ap/120 k-m<sup>2</sup> mitoitus on ollut pohjana kyseistä tonttia ja lähiympäristön kerrostalokortteleita palvelevan pysäköintitalon kaavoituksessa ja rakennussunnittelussa.

Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteen sijainti

Kaavamääräys: " Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen. "

Imujätteen keräyspiste sijailee parvekkeen alla katetussa tilassa.

Perustelu: Ratkaisu on alueryhmäkäsittelyssä arvioitu kaavan hengen mukaiseksi.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

5400 <- m400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

<-m400

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi

Lisärakennusoikeus 1

Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus

Käytetty

Uusi

Purku

Yhteensä

	asuinkerrosalaa	5000	5000
	kerrosalan ylitys /MRL 115§	558	558
	lisäkerrosalaa 1	693	693
	liiketilaa	357	357

Autopaikat	Vähintään	47
	Rakennetut	42
	Kiinteistön ulkopuoliset	42
	Yhteensä	42

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	126.5	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6608 m <sup>2</sup>
Tilavuus	24830 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto  
09.01.2019  
lausunto

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
14.03.2019  
ei huomautettavaa

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
14.03.2019  
ei huomautettavaa

#### Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusala, liiketilojen kerrosalaa, kerrosalaan laskettavaa tilaa rakennuksen ylimmässä kerroksessa, julkisivumateriaalia, parvekkeiden sijaintia, asukkaiden käyttöön rakennettavia yhteistiloja, autopaikkojen lukumäärää ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteen sijaintia ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.

#### 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:

- 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. 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 rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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.

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

Mikäli liiketiloihin, joissa on keittiö- / valmistuskeittiövaraus toteutetaan ravintolatila on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto 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 on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet ja niiden mukaiset järjestelyt on oltava käytettävissä tarpeellisilta osin.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §, 120 d ja e §, 121 §, 122 § ja 122 a §, 133 §, 135 §, 153 §, 158 § ja 175 §

---

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