

---

<b>Tunnus</b>	20-1003-23-A LP-091-2022-10707
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Jätjän Kruunu c/o Rakennusliike Lapti Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0062-0004 Bahamankuja 4
<b>Pinta-ala</b>	2006 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12643
<b>Lainvoimaisuus</b>	2020
<b>Sallittu kerrosala</b>	8950 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Huttunen - Lipasti Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Kuusi-/kolmetoistakerroksisen ullakollisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>HEL 2023-005959</p> <p>Jätkäsaareen Saukonkujaan ja Bahamankujaan rajoittuvalle asuinkerrostalontontille 20062/4 rakennetaan 6-/13-kerroksinen kolmeportainen ullakollinen asuinkerrostalo (käyttötarkoituusluokka 0121).</p> <p><b>Pohjaratkaisu</b> Rakennetaan 113 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joiden keskipinta-ala on 64 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on lasitettu parveke ja osassa 1. kerroksen asuntoja lisäksi kattamaton terassi. Matalammassa 6-kerroksisessa siivessä pelastautuminen tapahtuu Saukonkujan puolelta parvekkeiden kautta pelastuslaitoksen nostokalustolla. Korkeassa 13-kerroksisessa osassa on kaksi palolta suojattua uloskäytävää.</p> <p>Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat kuivaushuoneet (2 kpl), ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot, jätteen imukeräyspiste, tekniset tilat sekä kaksi S1-luokan väestösuoja yhteensä 247 henkilölle. Suojat toimivat normaaliaikana ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoina. Kuusikerroksisen osan vesikatolla on yhteiskäyttöinen kattopuutarha, jonne on pääsy vesikatolle johtavan porrasyhteyden kautta. Torniosan ullakolle sijoittuu talopesula kuivaushuoneineen, kaksi talosaunaa vilvoitteluterasseineen sekä kerho- ja harrastetilat, jotka ovat yhdistettävissä keskenään.</p> <p><b>Julkisivut ja vesikatto</b> Rakennuksen julkisivut ovat paikallamuurattua vaaleaa tiiltä. Matalan osan ikkunoiden välejä on tehostettu tummemmalla tiilellä ja poikkeavalla ladonnalla. Parvekkeiden taustaseinät sekä torniosan sisäänvedetyn ullakon julkisivut ovat vaaleaa kuvioitua ja maalattua betonia.</p>
---------------------------	---

Vesikattojen kattomuoto on tasakatto. Kuusikerroksisen osan vesikatto on viherkatteinen lukuun ottamatta kattopuutarhan ja kulkuväylän osuutta, jossa on kestopuuritulällä päällystetty suojabetonilaatta. Viherkatto on kumpuilevaksi muotoiltu ja istutettu pensain ja niittykasvein.

Korkean osan vesikatto ullakon tasolla on kestopuuritulällä päällystetty suojabetonilaatta, joka ulottuu koko ullakon ympäri. Ullakon vesikatto on teräsbetonilaatta, jonka päällä on aurinkopaneelikenttä.

#### Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin asuinrakennuksilla on yhteinen piha leikki- ja oleskelualueineen. Viheralueet on muotoiltu mataliksi kummuiksi. Kulkuväylät ovat betonikivettyjä.

Korttelille on laadittu yhtenäinen hulevesisuunnitelma. Katoilla ja maantasolla syntyvät hulevedet johdetaan johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

#### Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaavan määräämä autopaikkamäärä on 67 ap. Hankkeessa on hyödynnetty kaavan sallimaa lievennystä autopaikkamäärästä keskitettäessä pysäköintipaikat nimeämättöminä yli 200 ap pysäköintilaitokseen, jolloin toteutettavien autopaikkojen määrä on 57 ap. Autopaikoista kaksi on liikkumisesteisille osoitettuja. Autopaikat sijoitetaan LPA-korttelin 20068 yhteispysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti yhteensä 310 pp. Asuntoja varten rakennettavasta 301 pyöräpaikasta 226 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa. Loput 75 pp sekä 9 pp vieraspysäköintiä varten on osoitettu ulos sisäänkäyntien läheisyyteen kadun puolelle ja sisäpihalle.

#### Esteettömyys

Rakennus siihen johtavine kulkureitteineen on esteetön.

#### Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelikokonaisuudesta on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka koskee mm. taloteknisiä liittymiä, putkien ja kaapeleiden sijoitusta, hulevesiä, kulkuyhteyksiä, yhteisten alueiden käyttöä, jätteiden putkikeräystä, ylläpidon ja korvausten jakaantumista, rakenteiden sijoittamista naapureiden tonteille sekä palomuurin rakentamista jättämistä.

#### Erityisselvitykset

- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)

- Rakennuspaikkakohtainen asiantuntijaselvitys palavien lämmöneristeiden vaatimuksenmukaisuudesta
- Paarikuljetuskaavio
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Väestönsuojasuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Esteettömyys selvitys

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rakennusoikeuslaskelma ja pinta-alataulukko
- Väritetyt julkisivut

#### Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 9.11.2022. Alueryhmä on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Fintraffic Lennonvarmistus Oy on antanut hankkeesta lentoestelausunnon 28.12.2022. Lausunnon mukaan hankkeella ei ole vaikutuksia lentoasemien EASA-ilmailumääräyksen mukaisiin korkeusrajoituspintoihin eikä mittarilentomenetelmiin lähtömenetelmien tai julkaistujen minimikorkeuksien osalta. Este on varustettava päivämerkinnöin ja lentoestevaloin AGA M3-6 ilmailumääräyksen sekä Liikenne- ja viestintäviraston antamien ohjeiden mukaisesti. Lausunto on voimassa 21.12.2024 saakka.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 1.2.2023. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

#### Poikkeamiset perusteluineen

##### Asemakaava:

##### Kerrosala

Määräys: Tontin 4 rakennusoikeus on 8950 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeaminen: Käytetty kerrosala on 9013 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylittyy 63 k-m<sup>2</sup> (0,70 %).

Hakijan perustelu: Rakennusoikeuden vähäisellä ylittämällä on saavutettu parempia asuntoratkaisuja ja lisätty asumisen laatua.

#### Rakennusalan raja

Poikkeaminen 1: Rakennus ylittää kaakkoissivulla asemakaavassa määrätyn rakennusalueen rajan 280 mm.

Hakijan perustelu: Rakennusalan rajan vähäisellä ylittämällä on saavutettu laadukkaampia ja väljempiä asuntoratkaisuja ja parempi asumisen laatutaso.

Poikkeaminen 2: Luoteispäädyssä asunnon terassi ulottuu rakennusalan rajan ulkopuolelle 1800 mm.

Hakijan perustelu: Hyvään ilmansuuntaan ja näkymiin Karibianaukion suuntaan avautuva terassi on asumisen laatua parantava tekijä.

Viereisellä tontilla 2 rakennuksen edustalle on kaavassa vastaavalle kohdalle merkitty terassin rakennusala.

#### Ullakko

Asemakaavamääräys: Ullakko tulee olla julkisivulinjasta selkeästi sisäänvedetty.

Poikkeaminen 1: 6. kerroksisen osan vesikaton kattopuutarhaan johtavan porrashuoneen ja siihen liittyvän varaston sisäpihan puoleinen sivu sekä viherkaton pergola eivät ole sisäänvedettyjä kaikilta sivuilta.

Hakijan perustelu: Porrashuoneen ja varaston sijainti on tarkoituksenmukainen. Asumisalueella on yhteys porrashuoneen kautta kattopuutarhaan sekä mahdollisuus säilyttää kattopuutarhan kalustus sääsuojassa. Pääosa julkisivusta sijoittuu viereiselle tontille 2 rakennettavan rakennuksen vesikaton kohdalle. Pergolan sijainti luoteispäädyssä on ihanteellinen avautuvien näkymien suhteen. Ratkaisut lisäävät viherkaton käyttöastetta ja asukasviihtyvyyttä.

Poikkeaminen 2: 13. kerroksisen osan palolta suojattu porrashuone ulottuu ullakon tasolle eikä sen sisäpihan puoleinen sivu ole ullakon tasolla sisäänvedetty julkisivulinjasta.

Hakijan perustelu: Paloturvallisuusasetuksen mukaisesti poistumistieporras tulee ulottaa ullakon tasolle. Portaen katto ja seinät ovat sääsuojattuja lasilla jolloin porras on turvallinen kaikissa olosuhteissa.

Poikkeaminen 3: 13. kerroksisen ullakon tasolla olevat sakaramaiset julkisivuaiheet ja kattoterassien kaiteet eivät ole sisäänvedettyjä.

Hakijan perustelu: Julkisivuaiheet ovat osa arkkitehtonista ilmettä korostaen rakennuksen tunnistettavuutta kaupunkikuvassa. Ullakon tason ympärillä oleva kattoterassi on asumisviihtyvyyttä lisäävä tekijä mahdollistaen näkymät kaikkiin ilmansuuntiin.

#### Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta YMA 848/2017:

##### Palomuurin rakentamatta jättäminen

Määräys YMA 848/2017 30 §: Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.

Poikkeaminen: Tonttien 4 ja 2 sekä 4 ja 3 välille ei rakenneta palomuuureja.

Hakijan perustelu: Palomuurit korvataan palokuormaryhmien mukaisella palo-osastoinnilla.

Palomuurien rakentamattajättämisestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja, eivätkä ne vaikuta naapurin etuun.

Rakennusoikeus

8950 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lisäkerrosala 1

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

Lisäkerrosala 2

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		9013		9013
kerrosalan ylitys /MRL		867		867
115§				
lisäkerrosalaa 1		493		493
lisäkerrosalaa 2		123		123

Autopaikat

Yhteensä	57
Rakennetaan	57

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	118	1	Ei
S1	67.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10864 m <sup>2</sup>
Tilavuus	37680 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	04.05.2023
Lausunnon tulos	puollettu

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusoikeuden ylittämistä, rakennusalan rajojen ylittämistä sekä ullakon määritelmän täyttymistä ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeaminen paloturvallisuusasetuksessa säädetystä palomuurin rakentamisesta on vähäinen ja perusteltu.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- mallitarkastus
- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
  - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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 myös Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

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 määritelty 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.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttökäytöstä.

Hyvässä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmalli tehdään käytettävällä tiilityypillä ja ladonnalla oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen vähintään 1 x 1 m kokoisena muurauksena. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä 150 d §. Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksyminä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä 150 c §.

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 tulee varmistaa Saukonkujalle sijoitettujen pelastusajoneuvojen nostopaikkojen toimivuus.

Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon pääsy nostopaikoille varmistetaan ja varateiltä pelastaminen toteutuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasitteen kaltaiset ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan 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 §, 171 § ja 175 §.

---

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