
Tunnus	20-2491-18-A LP-091-2018-02173
Hakija	As Oy Helsingin Havanna c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0075-0002 Kanariankatu 5
Pinta-ala	1993 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	5220 m ²
Alueen käyttö	AK II / VI Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Kentala Janne arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon, autohallin osan ja pihakannen osan rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon, autohallin osan ja pihakannen osan rakentamiseksi, tontti 20075/2

HEL 2018-010270

Jätkäsaareen Saukonlaituri / länsi kaava-alueelle rakennetaan kaksi-/kuusikerroksinen kaksiportainen kellarillinen asuinkerrostalo. Hanke on keskimäinen kolmen tontin muodostamasta, yhtenäisellä tavalla rakennettavasta umpikorttelikonaisuudesta (20075/1, 2 ja 3). Tonttien rakennuksilla on yhteinen rakennusten ja yhteiskäyttöisen pihakannen alle sijoittuva autohalli. Hanke Helsingin kaupungin vuokratontille rakennettava Hitas-kohde.

Rakennushankkeita varten on tehty koko korttelia koskeva poikkeamispäätös (HEL 2017-012214 T 10 04 01, Kaupunkiympäristölautakunta 6.2.2018). Päätöksessä myönnetään poikkeaminen rakennusoikeuden ylityksestä ja kellarikerroksen rakentamista yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle (autohalli ja osa yhteistiloja).

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 60 asuntoa keskipinta-alan ollessa 71,5 m². Perheasuntoja on 82% kokonaishuoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 93 m². Yhteistiloista varasto- ja tekniset tilat sekä autohallin osa sijoittuvat kellarin-/katutasoon. 1. kerroksessa sijaitsevat osa ulkoiluvälinevarastoista, pesula, kuivaushuone, saunaosasto ja kerhohuone, joka liittyy pihatilaan. Kellari-/katutasoon rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa (40,0 m² + 59,5 m², yhteensä 132 henkilölle). Asuntojen parvekkeet toteutetaan asemakaavan mukaisesti sisään vedettyinä ja lasitettuina. Iv-konehuoneet sijaitsevat ullakolla.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua, katujulkisivuilla tummaa ja pihajulkisivuilla vaaleaa tiiltä. Rakennuksessa on tasakatto. Matalan rakennusosan vesikatto toteutetaan viherkattona.

Tontin käyttö

Korttelissa on yhteiskäyttöinen kivetty, istutuksin jäsennöity piha, johon sijoittuu oleskelu, leikki ja polkupyöräpaikkoja vieraille. Piha-alue toimii myös pelastustienä. Korttelin yhteiskäyttöiset jätteiden imujätepiestit sekä kierrätysshuone sijaitsevat tontilla 3.

Hulevesien käsittely

Hulevedet johdetaan kaupungin sadevesiverkkoon, josta ne johdetaan välittömästi mereen, jolloin tontin hulevesistä ei aiheudu tulvavaaraa kaupungin sadevesiverkostoon. Kaksikerroksisen osan katolla on hulevettä pidättävä viherkatto.

Esteettömyys

Hankeselostuksen mukaan rakennus on esteetön.

Autopaikat

Autopaikkoja toteutetaan 39 kpl. Autopaikoista 31 kpl sijaitsee korttelin yhteisessä, maanalaisessa autohallissa ja 8 kpl Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksessa. Paikoista yksi (maanalaisessa autohallissa) osoitetaan liikkumisesteisille.

Polkupyöräpaikat

Asemakaavamääräys (1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa) edellyttää 156 polkupyöräpaikan toteuttamista. Paikkoja toteutetaan 158 kpl ja ne sijaitsevat rakennuksen maantasokerroksessa / kellarissa.

Eriyisselvitykset:

- Selvitys rakennuspaikan perustamisolosuhteista
- Rakennesuunnittelun lähtötiedot
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10)
- Sataman laivojen aiheuttaman melun eristäminen
- Ääneneristys selvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys katumelua vastaan
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma
- LVI-järjestelmien kuvaus
- Energiaselvitys/asuinkerrostalo, energiatehokkusluku B (2018)
- Energiaselvitys/autohalli, energiatehokkusluku A (2018)
- Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten

- Kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätös
- Naapurin kuuleminen
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Rasitesopimusluonnos
- Esisopimus kiinteistön ulkopuolisista autopaikoista

Lausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 29.3.2017. Alueryhmä järjesti sähköpostikokouksen 2.3.-9.3.2018, jonka tuloksena alueryhmä puolsi suunnitelmaa poikkeamiseen edellyttäen hankkeen kaupunkikuvallista arviointia kaupunkikuvatyöryhmässä.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta korttelikonaisuutena 25.6.2018 (lausunto 20-1554-18-E). Suunnitelmaa puollettiin ehdoin. Hanketta on kehitetty ehdot huomioiden.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 21.8.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Erikorkuiset ja toisiinsa liittyvät tonttien väliset seinät ja viherkattorakenteet ylittävät osin tontinrajaa. Asia on kirjattu rasitesopimusluonnokseen, ja ylitykset on esitetty asemapiirustuksessa.

Corten-teräksiset istutusaltaat nousevat 0.5 metriä pihakannen päälle poiketen kaavamääräyksestä "Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita".

Perustelu:

Pihakannen korkeusasema määräytyy autohallin rakennettavuusselvityksen mukaisesta lattiakorkosuosituksesta, esteettömän sisäänkäynnin järjestämisestä rakennuksiin sekä pelastustien kaltevuusvaatimuksesta, joita vaatimuksia noudatettaessa pihakansirakenteeseen ei jää riittävää korkeutta upotetuille istutusaltaille. Korotetut istutusaltaat mahdollistavat asemakaavan edellyttämien istutusten toteuttamisen ja altaan reunojen yli kasvavat istutukset muodostavat samalla näkösuojaa ensimmäisen kerroksen asunnoille. Istutusaltaan materiaalina Corten-teräs antaa laadukkaan yleisilmeen.

Autopaikkoja toteutetaan 39 kpl vaaditun 43 ap (1 ap/120k-m²) sijaan. Asuntojen lukumäärään perustuva kaavan vaatimus 0,6 ap/asunto kuitenkin toteutuu. Autopaikoista 8 kpl sijaitsee asemakaavasta poiketen kiinteistön ulkopuolella. Asemakaavan mukaan autopaikat on sijoitettava kyseisen korttelin 20075 maanalaiseen pysäköintilaitokseen (map).
Perustelu: Autopaikkalaskelma perustuu rakennusoikeudelliseen kerrosalaan, josta on vähennetty rakennusoikeuteen laskettavat

porrashuoneet. Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat ovat seurausta poikkeamispäätöksen salliman lisäkerrosalan edellyttämistä autopaikoista.

Kerhotila on huonealaltaan 25 m². Kaavan vaatimus on 64,5 m². Perustelu: Kerhotila muodostaa yhdessä viereisen talosaunan ja pesulan kanssa toimivan kokonaisuuden.

Muut poikkeamat

Iv-konehuoneet on sijoitettu pihajulkisivun linjaan ja ne poikkeavat näin ollen ullakon määritelmästä (MRA 58 §1 mom.). Perusteluna on kaupunkikuvalliset syyt.

Väestönsuoja-alaa toteutetaan 99,5 m²:n kokoisena 4,2 m² suoja-alavaatimusta 103,7 m² pienempänä. Perustelu: Väestönsuojaa mitoittavana kerrosalana on käytetty pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, josta on vähennetty porrashuoneiden kerrosala. Vähennyksen perusteluna on se, että porrashuoneen kerrosala ei lisää rakennuksen henkilömäärää. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamaa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

5220 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä poikkeamispäätöksellä HEL 2017-012214 T 10 04 01

Lisärakennusoikeus 1

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

Lisärakennusoikeus 2

Map-alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle jrakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Poikkeamispäätöksessä HEL 2017-012214 T 10 04 01 on hyväksytty kyseisen kellarikerroksen rakentaminen yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5185		5185
kerrosalan ylitys /MRL 115§		237		237
lisäkerrosalaa 1		260		260
lisäkerrosalaa 2		1395		1395

Autopaikat

Vähintään	43
Rakennetut	8
Kiinteistön ulkopuoliset	8
Yhteensä	39
Rakennetaan	31

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	40	1	Ei
	S1	59.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7812 m ²
Tilavuus	25919 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	02.11.2018
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	03.05.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	22.08.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	07.09.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	05.07.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusalaa, autopaikkojen lukumäärää ja sijaintia, pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita, kerhotilan mitoitusta sekä muut poikkeamiset koskien väestönsuojan suoja-alaa ja ullakon ominaisuutta 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
- 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. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin 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.

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.

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.

Ennen pihatöiden aloittamista tarkennettu korttelin yhteinen piha- ja

istutussuunnitelma on toimitettava Rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille.

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.

Pysyvät autopaikat (8 kpl) kiinteistön ulkopuolisessa pysäköintilaitoksessa on oltava käytettävissä ja niiden käytön edellyttämä rasite perustettuna rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i ja j §, 121 §, 133 §, 135 §, 153 §, 156 §, 158 § ja 175 §

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