
Tunnus	20-2987-19-A LP-091-2019-00302
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Isabella
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0829-0004 Madeiranaukio 4
Pinta-ala	785 m ²
Kaava	Asemakaava 12586
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	5965 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Korhonen Kirsi Marja arkkitehti

Rakennustoimenpide	<p>Viisitoistakerroksisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen sekä aloittamisoikeus</p> <p>HEL 2019-010989</p> <p>Rakennuslupahakemus viisitoistakerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka 0121) rakentamiseksi, tontti 20829/4.</p> <p>Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta vakuudella ennen luvan lainvoimaisuutta.</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee Jätkäsaarella Hyväntoivonpuiston ja Atlantinkadun välisen korttelirintaman päätteenä rajautuen Melkinlaiturin rantapromenadiin. Hanke on osa kolmen tontin (20829/4,5,6) kokonaisuutta, joita varten on laadittu asemakaavanmuutos 12586 (hyväksytty 21.5.2019). Kyseinen tornirakennus sijoittuu korttelin lounaiskärkeen merelle avautuvan Madeiranaukion laidalle. Korttelin keskelle toteutetaan yhteisjärjestelyin kansipiha ja korttelin yhteinen pihakannen alainen paikoitushalli (erillinen rakennuslupa).</p> <p>Rakennuksen korkeus on asemakaavassa määritetty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman enimmäisräystäskorkona + 60,00. Rakennuksen asunnot (67 kpl) ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 67,7 m².</p> <p>Rakennus on yksiportainen tornitalo, jossa on yksi palolta ja savulta suojattu uloskäytävä ja palomieshissi. Rakennus on varustettu kattavalla automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennusta varten ei ole tarvetta erillisille pelastusteille. Asukkaiden pelastautuminen perustuu omatoimiseen pelastautumiseen. Pelastusviranomaisen puoltaa ratkaisua.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Ensimmäisessä kerroksessa, katutasossa on ravintolatoiminnan mahdollistavaa liiketilaa, varastotiloja, teknisiä tiloja sekä tonttien 4,5 ja 6 yhteinen jätehuone.</p>
---------------------------	--

Kellarissa sijaitsee varastotiloja, teknisiä tiloja ja yhteistiloja. Teknistä tilaa (ljh) on sijoitettu myös yhdeksänteen kerrokseen. Kahdeksannessa kerroksessa on saunaosasto vilvoitteluterasseineen. Kaavan mukainen kerhotila sijaitsee yhteisenä tontin 5 kanssa, sijaiten tontin 5 rakennuksessa. Ullakolla sijaitsee iv-konehuone.

Julkisivut

Julkisivu verhoillaan luonnonväriin anodisoiduilla alumiinikaseteilla, jotka kiinnitetään metallikannattimilla taustan sandwich-elementteihin. Parvekkeet lasitetaan, niiden taustaseinät ovat valkoiseksi maalattua betonia.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoite on 43 ap. Autopaikoista 36 ap sijoitetaan korttelin yhteiseen pysäköintihalliin ja 7 ap asemakaavan mukaisesti korttelin ulkopuolelle alueelliseen Atlantinkaaren pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan asunnoille on rakennettava 167 polkupyöräpaikkaa (pp), joista 75 % (125 pp) on sijoitettava rakennuksiin, vieraspysäköintiä varten 6 pp ja liiketilaa / ravintolaa varten 6 pp. Pyöräpaikkavelvoite on yhteensä 179 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 188 pp, osin omaan rakennukseen ja pihakannelle, osin yhteisjärjestelyin viereisen tontin 5 rakennukseen.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Erityselvitykset:

- Ympäristöselvitys
- Haitta-aineselvitys
- Esteettömyyselvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ympäristömeluselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Julkisivun äänieristysmitoitus
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- LVIA-järjestelmäkuvaus
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B(2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Valtakirja
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Esisopimus yhteisjärjestelyistä ja rasitteista

- Esisopimus pysäköinnistä
- Naapurin kuuleminen
- Muistio alueryhmäkäsittelystä
- Muistio teknisestä ennakkoneuvottelusta
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- MRL 115-08 pinta-alataulukko / kerrosalakaaviot
- Palotekninen suunnitelma, pelastusviranomaisen leimaama
- Väritetyt julkisivut
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Hulevesisuunnitelma
- Pihasuunnitelma / pelastusreittikaavio

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Länsisataman alueryhmän kokouksessa yhdessä tonttien 5 ja 6 hankkeiden kanssa 16.1.2019. Alueryhmä puoltaa esitettyä suunnitelmaa.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta yhdessä tonttien 5 ja 6 hankkeiden kanssa 11.2.2019. Kaupunkikuvatyöryhmä puoltaa hanketta huomautuksella, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomioita metallijulkisivun detajliikkaan ja ratkaisujen toimivuuteen teknisesti erittäin haastavassa ympäristössä.

ANS Finland (Air navigation services) on antanut lentoestelausunnon hankkeesta 19.6.2019. Lausunnon mukaan hankkeella ei ole vaikutusta lentoasemien EASA-ilmailumääräyksen mukaisiin korkeusrajapintoihin eikä sillä ole vaikutusta lentoliikenteen sujuvuuteen. Lausunto on voimassa 6.6.2021 saakka.

Lisäselvitys

Rakennusoikeutta jää käyttämättä 98 k-m².

Matkaviestimien kuuluvuuden varmistamiseen on varauduttu varaamalla vahvistimille paikka sisätiloissa

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta 11.9.2019. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Ei poikkeuksia asemakaavasta.

Rakennusoikeus

5965 <-m²45 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

<-m²45

Luku osoittaa kerrosneliömetrinä kuinka paljon kadunvarirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisärakennusoikeus 1

Varastot, yhteistilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, harrastetilat,

iv-konehuoneet ja kierrätyshuoneet sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5867		5867
kerrosalan ylitys /MRL 115§		550		550
lisäkerrosalaa 1		175		175
liiketilaa		245		245

Autopaikat	Vähintään	43
	Yhteensä	43
	Rakennetaan	43

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	117	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7157 m ²
Tilavuus	23113 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.09.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	18.09.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	09.09.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
--------------	--

Vakuuden laji	Pankkitalletus
Vakuus	37822 euroa
Vakuuden perusteet	Hakija on hakenut aloittamisoikeutta perustuksien rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden hakemista perustellaan sääolosuhteilla: betonointitöitä pyritään edistämään mahdollisimman paljon ennen talven tuloa.

Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. 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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- 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.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus rakennusfysikaalisille suunnitelmille sekä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus rakennusfysikaalisten suunnitelmien mukaiselle rakennustyön toteutukselle.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmille sekä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden toteutukselle.

Kohteeseen valittavien ikkunoiden ja parvekeovien äänieristävyyden riittävyys tulee tarkistuttaa akustisella suunnittelijalla ennen tuotteiden hankintaa.

Ennen julkisivukasettien asentamista on työmaalla pidettävä mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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 loppukatselmukspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo 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.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö ja rakennuslain 144 §: n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalla osalla.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 150 b-d § ja 158 §

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