
Tunnus	20-2156-17-B LP-091-2017-04237
Hakija	SRV Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0811-0005 Hampurinkuja
Pinta-ala	8571 m ²
Kaava	Asemakaava 12173
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	34500 m ²
Rakennettu kerrosala	31532 m ²
Alueen käyttö	YUA Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Murole Jussi arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

Rakennustoimenpide Käyttötarkoituksen muutos ja lisärakentaminen

Rakennuslupahakemus varastorakennuksen muuttamisesta liikuntatiloiksi sekä yhdeksänkerroksisen lisärakennuksen rakentaminen asuinkäyttöön, tontti 20811/5, osoite Länsisatamankuja 1, hakija SRV Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun.

HEL 2017-010063

Yleistä

Paikalla oleva rakennus on kuusikerroksinen. Lisäksi siinä on kaksi kellarikerrosta. Kaksi ylintä kerrosta, eli 5. ja 6. kerrokset, puretaan kokonaan. Muut maanpäälliset kerrokset puretaan runkorakenteita lukuunottamatta. Ulkoseinien betoniulkokuoret ja rakennusta kiertävä katos uusitaan. Jäljelle jäävä rakennuksen osa muutetaan uimahalli- ja liikuntakäyttöön. Näiden tilojen yhteenlaskettu enimmäishenkilömäärä on 3720.

Rakennuksen päälle rakennetaan yhdeksän uutta asuinkerrosta. Kellaria laajennetaan maanalaisella pysäköintihallilla ajoyhteyksineen.

Pohjaratkaisu

Kellariin sijoitetaan teknisiä tiloja, varastoja sekä pysäköintiä.

1. kerrokseen rakennetaan uimahalli sekä liikunta-, aula-, kahvila- ja liiketilat.

2. ja 3. kerrokseen rakennetaan palloiluhalli sekä muita liikunta- ja toimistotiloja.

4. kerrokseen sijoittuu ilmanvaihtokonehuoneita ja varastoja. Kerroksiin 5.-13. rakennetaan yhteensä 357 asuntoa. Asunnot muodostavat 5. kerrokseen rakennettavan pihan ympäröivän umpikorttelin. Rakennetaan 2 väestönsuojaa. Alueellisesta väestönsuojasta osoitetaan 460 paikkaa.

Rakennus on esteetön.

Toimitetut selvitykset:

- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio, jonka mukaan hanke kuuluu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan. Rakennuksessa on poikkeuksellisen vaativia rakenteita suurten jänneväliden sekä teknillisten ja toiminnallisten korjaus- ja muutostöiden takia. Rakennuksessa on 13 kerrosta sekä kaksi maanalaista kerrosta. Purkamistyön vaativuus, korkea tulvavesikorkeus ja kloridipitoinen pohjavesi lisäävät teknisiä riskejä.
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- palosimulointi
- purkutyöselostus ja haitta-aineraportti
- kuntotutkimusraportti
- selvitys työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta
- rakennesuunnittelun lähtötiedot, perustamistapalausunto pohjatutkimusleikkauksineen sekä stabiliteettilaskentaraportti
- ääneneristys selvitys
- haitta-aineselitys
- tuulisuustarkastelu
- korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
- alustava piha- ja istutussuunnitelma.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hakemus
- valtakirja
- vuokrauspäätös
- hankeselostus
- naapurin kuuleminen
- alueryhmän lausunto ja muistio
- kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
- pinta-alaselvitykset
- väestönsuojapiirustus.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 25.1.2017 (20-134-17-E) käsitellyt hanketta todeten, että se täyttää luvan myöntämisen edellytykset julkisivuihin ja pihaan liittyvin ehdoin. Suunnitelmat on täsmennetty huomautusten mukaisiksi.

Alueryhmä on puoltanut hanketta.

Lisäselvitys

Arkkitehti Risto-Veikko Luukkosen ja rakennesuunnittelija Bertel Ekengrenin suunnittelema kuusikerroksinen teräsbetonirunkoinen rakennus on valmistunut vuonna 1970 ja se on toiminut sataman talletusvarastona.

Rakennettavien liikuntatilojen enimmäishenkilömäärät ovat:

1. uimahalli 1. kerros 1730 henkilöä
2. liikuntatilat 2. kerros 1020 henkilöä
3. liikuntatilat 3. kerros 970 henkilöä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. Muuntamo rakennetaan erillisenä, nk. puistomuuntamona tontin koillisnurkkaan tulvakorkeuden yläpuolelle. Rakennusala ei ole osoitettu. Ratkaisu on rakenteellisesti tarkoituksenmukainen.
2. Yhteenlaskettu kerrosala 34 500 k-m², joka on osoitettu asunnoille ja julkisille rakennuksille ylittyy 281 k-m²:n verran (0,8 %), mikä on seurausta asemakaavoitusta palvelleesta toteutuskiilpailuratkaisusta.

Suomen rakentamismääräyskokoelman uudisrakentamiseen kohdennettuja määräyksiä noudatetaan soveltuvin osin seuraavasti;

- F2: rakennuksen olevia portaita kerroksissa K2-4 käytetään poistumisteinä. Portaat ovat 1970-luvun suunnitelmien mukaiset, eivätkä ne sisäkaarteiden jyrkkyyden, yksityiskohtien sekä askelma- ja oven edustilamitoitusten osilta täsmällisesti täytä määräyksiä. Mittapoikkeamat ovat 2, 6 ja 10 senttimetrin luokkaa. Portaiden uusiminen täysin nykymääräysten mukaiseksi ei merkittäviksi luokitellut rakenteet säilyttäen ole mahdollista.
- E1: osa vanhoista oviaukoista alittaa mitoitusvaateen, uimahallin poistumismatkat ylittävät enimmillään 2 metriä ja liikunta- ja uimahalli ovat samaa palo-osastoa, kooltaan 13 500 m². Poikkeamat ovat pelastusviranomaisen hyväksymät rakennettaessa vastavuoroisesti automaattinen sammutusjärjestelmä sekä pysyttämällä poistumisteiden oviaukkojen määrä vaatimustasoa suurempana.

Poikkeamat on todettavissa vähäisiksi, tarkoituksenmukaisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus

y14000 y-merkitty julkisille rakennuksille sallitun rakennusoikeuden kerrosala neliömetreinä.
a20500 a-merkitty luku osoittaa asunnoille sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
<-m300 Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta on vähintään varattava liike-, myymä- näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa korttelipihalle aukeavat sivukäytävät sekä:

1. asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat
2. tekniset tilat.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
varasto	31532		25642	5890
julkisen palvelun kerrosalaa		13556		13556
Asuinkerrosala		20873		20873
Liiketilaa		352		352
Lisäkerrosalaa 1		2513		2513
Lisäkerrosalaa 2		3928		3928
MRL 115 §		1139		1139

Autopaikat	Vähintään	115		
	Rakennetut	118		
	Yhteensä	118		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	164	2	Ei
Hankkeen laajuus				
Muutosalue	50224 m ²			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO			
Lausunto pvm	04.08.2017			
Lausunnon tulos	lausunto			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta lainvoimaisen asemakaavan mukainen. Hanke täyttää vähäisin poikkeamin rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.			
	Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.			

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
- pohjarakennesuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Rakennusvalvonnalta:
- aloituskokous

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

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin sekä kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaiseen aloituskokoukseen tulee kutsua myös pelastusviranomainen ja Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä muut mahdolliset selvitykset, missä osoitetaan, että purku- ja rakennustyöt eivät aiheuta riskiä, vahinkoa tai tarpeetonta haittaa olemassa oleville rakennuksille, rakenteille ja ympäristölle. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan koko työmaan ajan.

Ennen purkamistöiden aloittamista on otettava yhteyttä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Rakennushanke kuuluu MRL 150 d §:n mukaisen erityismenettelyn piiriin.

Hankkeessa on tehtävä MRL 121 a §:n mukaisena laadunvarmistusselvityksen toimenpiteenä koko hankkeen ajan jatkuva riskianalyysi suunnitelmien tarkentumisen ja työmaan toteutuksen etenemisen mukaan.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista tulee rakennusvalvonnan rakenne- ja talotekniikkayksikön kanssa pidettävässä erillisneuvottelussa esitellä riskianalyysin välitulokset. Esityksen tulee sisältää toimenpide-esitykset riskien minimoimiseksi purkamisessa ja rakentamisessa sekä niihin liittyvä laadunvarmistusselvitys.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmille, rakennusfysikaalisille suunnitelmille, ääneneristysuunnitelmille sekä paloteknisille suunnitelmille toiminnallisen palomitoituksen osalta. KVV- ja IV-suunnitelmille ulkopuolinen tarkastus on tehtävä uima-allas- ja liikuntatilojen osalta.

Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa rakennusvalvontaan viimeistään kyseisten suunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden toteutuksesta, rakennusfysikaalisesta toteutuksesta, työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnan toteutuksesta, paloteknisestä toteutuksesta sekä LVI-teknisestä toteutuksesta.

Rakennuksen mahdollisen monivaiheisen käyttöönoton kutakin vaihetta varten tulee suunnitella ja toteuttaa vaihekohtaiset ratkaisut siten, että taataan käyttäjien turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys sekä ratkaisujen toimivuus.

Rakennuspaikan rajan ylittävistä rakentamisesta on ennen rakennustyöhön ryhtymistä saatava naapurilta sijoituslupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet tai rasiteasioista on oltava tehtynä yhteisjärjestelypäätös rakennusvalvontavirastossa. Asia koskee mm. väestönsuojapaikkoja.

Rakennuksesta tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet.

Suunnitelmat koskien kerroksia 1-3 tulee käydä läpi kaupungin esteettömyysasiamiehen kanssa.

Kokoontumistilat, so. liikuntatilat tulee varustaa kylteillä, jossa ilmaistaan selkeästi kyseisessä tilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä. Uimahallin enimmäishenkilömäärä on 1730, 2. kerroksen liikuntatilat 1020 henkilöä ja 3. kerroksen liikuntatilat 970 henkilöä.

Mainoslaitteiden sekä opasteiden yleissuunnitelmaa koskeva toimenpidelupa tulee hakea erikseen. Tähän rakennuslupaan ei sisälly hyväksyntää mainoslaitte- eikä opasteratkaisuille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 150 b-d §:t, 172 § ja 175 §.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324

