
| | |
|---------------------------|--|
| Tunnus | 20-2510-17-A LP-091-2017-06469 |
| Hakija | As Oy Helsingin Salsa c/o Helsingin kaupunki, asuntotuotanto |
| Rakennuspaikka | Länsisatama, 091-020-0076-0001 Kuubankatu |
| Pinta-ala | 1980 m ² |
| Kaava | 12270 |
| Lainvoimaisuus | 2014 |
| Sallittu kerrosala | 4700 m ² |
| Alueen käyttö | AK, Asuinkerrostalojen korttelialue |
| Pääsuunnittelija | Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti |

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen

Saukonlaiturin kaava-alueelle, kolmen tontin muodostaman umpikorttelin länsisivustalle rakennetaan 5-6 -kerroksinen Hitas-säädely asuinkerrostalo ja korttelin yhteisen autohallin osa kansipihoinen.

Pohjaratkaisu

Rakennus on kolmiportaikkoinen. Asuntoja rakennetaan 58 kpl keskipinta-alaltaan 64 m²; asunnoista 70 % on perheasuntoja. Kadunvarteen rakennetaan kolme liiketilaa. Yhteiskäyttöisiä tiloja sijoitetaan kellari- ja maantasokerrokseen sekä ylimpään kerrokseen. Kohteen 36 autopaikkaa sijoittuvat korttelin yhteiseen autohalliin. Pyöräpaikkoja on varastoissa 109 kpl ja piha-alueella 36 kpl, yhteensä asemakaavan edellyttämät 145 kpl. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 126 henkilölle. Vireillä olevien rasitesopimusten nojalla tonttien rajoille ei rakenneta palomureja.

Julkisivut

Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tummaa tiiltä ja tiililaattaa, pihajulkisivut pääosin vaaleaa tiiltä lasitetuin sävytiilin elävöitettyinä. Parvekkeet lasitetaan. Rakennuksessa on tasakatto.

Tontin käyttö

Pihojen leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin yhteispihalle, joka suunnitellaan ja toteutetaan toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Hulevesien poisto tukeutuu viivytettynä pihan sadevesikaivoihin. Jätteiden imukeräysjärjestelmän syöttöpiste sijoittuu autohallin ajorampin yhteyteen.

Toimitetut selvitykset:

- hankekuvaus
- esteettömyys selvitys
- alustava pihasuunnitelma
- alustava selvitys korttelin tonttien välisistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä
- perustamistapalausunto
- selvitys kohteen kosteudenhallinnasta
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- energiaselvitys ja energiatodistus, jonka mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C
- meluselvitys
- rakenteellisen turvallisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, joiden mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Ulkopuolinen konsultti suorittaa kohteen rakennusfysikaalisen tarkastuksen.

Lausunnot

Länsisataman alueryhmä puoltaa 24.5.2017 päivätyssä lausunnossaan jatkossa esitetyjä poikkeamia ehdoin, jotka on jatkosuunnittelussa huomioitu.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelut huomauttaa Bermudankolmio-nimisen katuaukion itäreunan soveltuvuudesta pelastus-/nostopaikaksi. Pääsuunnittelija on toimittanut katusuunnittelijan sähköpostivarmistuksen Bermudankolmion soveltuvuudesta pelastuspaikaksi.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Rakennuksen pohjoispääty ylittää rakennusalueen rajan 130

mm pohjoisen suuntaan.

Perustelut: Rakennus on asetettu tontille Kuubankadun ja Bermudankolmion suuntaisiin rajoihin kiinni ja niiden suuntaisiksi. Rakennusalueen rajan pohjoisraja ei ole 90 asteen kulmassa suhteessa tontin Bermudankolmion puoleiseen rajaan. Rakennuksen pohjoispääty ylittää rakennusalueen rajan vähäisissä määrin, jotta pohjoisseinä asettuisi samaan linjaan tontille 2 suunnitellun rakennuksen kanssa.

2. Rakennuksen julkisivumateriaali on Bermudankolmion ja Kuubankadun suuntaan jälkisaumattua tiililaattapintaista elementtiä asemakaavan edellyttäessä pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja julkisivuja.

Perustelut: Kuubankadun varrella olevan aukiotaskun sekä pihajulkisivun materiaali on paikallamuurattua tiiltä. Aukion ja Kuubankadun parvekejulkisivulla 1-2 kerroksen tiilipilasterit ovat puhtaaksimuurattuja ja 3-5 kerroksen tiililaattapintaist parvekerakenteet jälkisaumataan paikalla vastaamaan ulkonäöltään puhtaaksimuurattua pintaa.

3. Terasseja ei rakenneta kaikille edellisen kerroksen katonosille vaan ainoastaan 5. kerroksen parvekkeen katonosalle, asemakaavan edellyttäessä rakennuksen ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille kattoterasseja, joille saa rakentaa myös katoksia ja pergoloita.

Perustelut: Parvekkeen katonosa liittyy luontevasti ja esteettömästi asuntoihin. Rakennuttajan toiveesta on haluttu välttää tarpeettomia riskirakenteita.

4. Kuivaustilaa rakennetaan vain 20 m² asemakaavan edellyttäessä asukkaiden käyttöön kuivaustilaa 10 m²/20 asuntoa.

Perustelut: Loput kuivaustilan tarpeesta korvataan sijoittamalla pesulaan kuivauskaappi.

5. Ensimmäisen kerroksen piha-asunnon B21 sääänkäynti poikkeaa RakMK osan G1 esteettömyysmääräyksistä.

Perustelut: Asuntoon B21 on oma sisäänkäynti suoraan pihalta asunnon terassipihan kautta. Asunto on kaavamääräyksen mukaisesti nostettu yhteisestä pihatasosta asunnon intiimiyden saavuttamiseksi. Asunnon esteettömyyteen on varauduttu tarvittaessa rakennettavan luiskan avulla (luiskavaraus).

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä, perusteltuina ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus

4700, Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
<-m350, Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka paljon

kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita.

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Käytetty | Raken netaan | Puretaa n | Yhteensä |
|--------------------------------|----------|-----------------|--------------|----------|
| asuinkerrosalaa | | 4350 | | 4350 |
| kerrosalan ylitys /MRL 115§ | | 274 | | 274 |
| lisäkerrosalaa | | 1196 | | 1196 |
| liiketilaa | | 350 | | 350 |

| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m2 | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |
|---------------|--------|--------------|------------|--------------------------|
| | S1 | 94 | 1 | Ei |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 6320 m ² |
| Tilavuus | 21926 m ³ |
| Paloluokka | P1 |

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Lausunnot

| | |
|------------------|------------------|
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto |
| Lausunto pvm | 19.09.2017 |
| Lausunnon tulos | lausunto |

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Lausunnon antaja | Lausunto Hitas-suunnitelmista |
| Lausunto pvm | 27.09.2017 |
| Lausunnon tulos | lausunto |

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisin poikkeamin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Hanke täyttää myös vähäisin poikkeamin rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi alueen logistiikkaoperaattori sekä edustaja kaupungin geoteknisestä palvelusta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä tulee toimittaa selvitys liikenteestä ja satamatoiminnoista rakennukseen sekä sen ulko-oleskelu- ja piha-alueille kohdistuvan melun edellyttämän ääneneristävyyden rakenteellisista ratkaisuista. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa, että asemakaavan ja säädösten edellyttämät ääneneristävyysvaatimukset ovat toteutuneet.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteispihan, autopaikkojen, putki-, pelastus- ja kulkuteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyyden ja pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Mainoslaitteiden yleisohjeistus tulee oheistaa liiketilojen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Päätösote lähetetään tiedoksi:

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Maaomaisuuden hallinta
PL 2214, (Sörnäistenkatu 1) 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i §, 133 §, 135 §, 150 b § ja 175 §

10.11.2017

7

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirkka Hellman
arkkitehti
puh. 310 26340