

23.11.2018

1

---

<b>Tunnus</b>	20-2176-18-A  LP-091-2018-03657
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0829-0002 Azorienkuja 3
<b>Pinta-ala</b>	2252 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12331
<b>Lainvoimaisuus</b>	2015
<b>Sallittu kerrosala</b>	4500 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Korhonen Kirsi Marja arkkitehti Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon rakentaminen  Rakennuslupahakemus 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 20829/2  HEL 2018-011362  Jätkäsaareen Atlantinkaaren asemakaava-alueelle rakennetaan 4-6 -kerroksinen kolmiportainen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellari säilytystiloineen. Rakennus on vapaarahoitteinen Hitas-kohde.  Pohjaratkaisu  Asuntoja rakennetaan 52 kpl huoneistojen keskipinta-alan ollessa 71 m <sup>2</sup> . Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Ensimmäisessä kerroksessa kuudella asunnolla on lisäksi terassipiha ja kuudennessa kerroksessa yhdellä asunnolla kattoterassi.  Yhteistilat sijoitetaan kellariin ja maantasokerrokseen, saunaosasto kuudenteen kerrokseen. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle.  Julkisivut  Puiston puoleiset julkisivut sekä pääosa rakennuksen ulkokehän julkisivuista ovat tummanharmaalla tiilellä ja sisäpihan julkisivut pääosin vaalealla tiilellä puhtaaksimuurattuja. Parvekkeiden
---------------------------	--

taustaseinillä on kuultokäsitelty puuverhous. Ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat osittain luonnonkivipintaiset. Porrashuoneiden sisäänkäynneissä seinäpinnat ovat julkisivulevyä.

#### Tontin käyttö ja pysäköinti

Tonttien 20829/ 1 ja 3 kanssa yhteinen piha-alue sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos suunnitellaan ja rakennetaan omilla luvillaan korttelin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Autohallin sisäänajo ja korttelin yhteinen imujätepieste sijaitsevat tontilla 1. Hulevesien poisto tukeutuu viivytettynä pihan hulevesikaivoihin.

Kohteen 33 autopaikasta 20 kpl sijoittuu pihakannen alaiseen pysäköintihalliin ja 13 alueelliseen pysäköintilaitokseen. Kaavan edellyttämistä 150 polkupyöräpaikasta on 128 sijoitettu sisälle, kellarin ja 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin.

#### Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi lukuun ottamatta asuntoa C 37.

#### Selvitykset

##### Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen, huomautus ja vastine

Kerrosalalaskelma

Perustamistapalausunto

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotarkastajan muistio

LVI-järjestelmäkuvaus

Energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)

Äänitekniset selvitykset (3 kpl)

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys matkapuhelinten kuuluvuudesta (hankekuvauksessa)

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Sopimus autopaikoista

#### Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on puoltanut hanketta poikkeamisineen 15.11.2017.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Helsingin Satama Oy huomauttaa, että laivamelun erityspiirteet tulee ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa, ja hankkeisiin ryhtyvien tulee selvittää ja mitoittaa julkisivujen riittävä äänieristys. Sataman teettämän ympäristömelua koskevan Länsiterminaali ja Jätkäsaari, Satamamelun täydennystarkasteluraportin mukaan ko. alueen kaavamääräykset saattavat olla liian alhaisia.

Hakijan vastineessa yhteenvetona todetaan, että kohteen osalta laadittu laivameluselvitys on edellyttänyt vähintään Sataman päivitetyn selvityksen mukaisia äänitasoero vaatimuksia, osittain jopa kovempia. Näin ollen Sataman toimittaman lisäaineiston mukaiset vaatimukset täyttyvät.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai sen poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Autopaikkalaskelma poikkeaa asemakaavan laskentatavasta siten, että rakennukselle varataan 33 autopaikkaa asemakaavan edellyttäessä 37 paikkaa.

Perustelu: Laskelma on tehty rakennusvalvonnan autopaikkaohjeen (2016) vaihtoehto 1B mukaisesti.

2. Ensimmäisen kerroksen asunto C 37 on kahdessa tasossa ja esteellinen tasojen välisen korkoeron ollessa 1m, jolloin syntyy tasoero myös asunnon sisäänkäyntitason ja asuntokohtaisen ulkotilan välille esteettömyysasetuksen 4 § 3 mom. vastaisesti.

Perustelu: Lattiatasoa on pudotettu julkisivun puolella, jolloin vältytään korkealta sokkelilta maaston laskiessa julkisivun suuntaisesti. Asunto on mahdollista saada esteettömäksi; tasoeron kohdalla on nostinvaraus.

3. Kuudennen kerroksen talosaunan WC on mitoitettu sisäkäyttöiselle rullatuolille (h=1300 mm) esteettömyysasetuksen 9 § 4 mom. edellyttäessä 1500 mm kääntöympyrää.

Perustelu: Saunattomat asunnot on pääsääntöisesti sijoitettu samaan porrashuoneeseen, jossa talosauna sijaitsee, jolloin ulkopyörätuolin käyttö on epätodennäköistä.

4. Kaavan mukainen kerrosala ylittyy 1,6 m<sup>2</sup> (0,035 %

rakennusoikeudesta).

Perustelu: Hormimuutoksista johtuvat rakenteelliset syyt.

5. A-rapun 2.-5 kerroksissa tontin kulmapisteellä 3 asuntojen parvekepääty ylittää tontin rajan enimmillään 33 mm 3,2 m korkeudesta ylöspäin. 1. kerros pysyy tontin rajojen sisällä.

Perustelu: Kaavan mukaan talo on rakennettava rajaan kiinni Azorienkujan päädyssä, mutta tontin raja 3-4 ei kuitenkaan ole suorassa kulmassa viereiseen rajaan 4-5 nähden.

Poikkeamisia asemakaavan rakennusoikeudesta, pysäköintinormista, esteettömyysasetuksesta ja tontin rajasta voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus 4500 kem2

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat.

Lisäksi saa rakentaa iv-konehuoneita ja laitetiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4502		4502
kerrosalan ylitys /MRL 115§		208		208
lisäkerrosalaa		357		357

Autopaikat	Vähintään	37
	Rakennetut	33
	Kiinteistön ulkopuoliset	13
	Yhteensä	33

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	95.5	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5587 m <sup>2</sup>
Tilavuus	18445 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	06.06.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	07.09.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	06.06.2018
Lausunnon tulos	palautettu
Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	26.06.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.  Poikkeamiset asemakaavasta ja muista säädöksistä ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä niillä ole vaikutusta naapureiden etuun.

---

## 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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen sekä maa- ja kallioperäyksikköön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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

Ulkopuoliseen kosteusrasitukseen liittyvien riskirakenteiden osalta tulee laatia rakennesuunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistusselvitys. Riskirakenteille suoritetaan rakennusvaiheessa asiantuntijatarkastus. Tarkastavana vastuuhenkilönä toimii vastaava rakennesuunnittelija.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua

23.11.2018

7

2, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava imujätepiste ja 20 autopaikka kortteliin 20829 sekä hankittava 13 autopaikkaa alueellisesta pysäköintilaitoksesta.

Autopaikkojen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 121 a, 133 §, 135 §, 150 b ja 175 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirkka Hellman arkkitehti puh. 310 26340