
Tunnus	20-2497-18-A LP-091-2018-06392
Hakija	Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4 c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0069-0002 Karibiankuja 4
Pinta-ala	1700 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4300 m ²
Alueen käyttö	AK VI 2/3 Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Huhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen ja lykkäys väestönsuoja-alan osan (8,1 m²) rakentamiselle viideksi vuodeksi</p> <p>Rakennuslupahakemus kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi sekä lykkäys väestönsuoja-alan osan (8,1 m²) rakentamiselle viideksi vuodeksi, tontti 20069/2.</p> <p>HEL 2018-010275</p> <p>Jätkäsaaren Saukonlaituri/länsi kaava-alueelle Karibiankujan ja Karibianrannan rajaamalle kulmatontille rakennetaan kuusikerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo. Rakennuksen lounaispääty suuntautuu Saukonkavalle. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennukseen toteutetaan 74 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 48 m². Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat, asuntojen varastotilat, pesula, kuivaustilat, kerhotila ja talosauna. Ensimmäisessä kerroksessa on myös kuusi maantasoasuntoa. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja suoja-alaltaan 78,0 m²:n kokoisena (104) henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona. Puuttuva suojatila 8,1 m² rakennetaan yhteisjärjestelysopimuksella tontille 20069/1 rakennettavan väestönsuojan yhteyteen. Rakennuksessa on lämmöntalteenotolla varustettu hajautettu tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Katujulkisivut ovat paikalla muurattua tervankirjavan ruskeaa tiiltä lukuunottamatta parvekeseiniä, jotka ovat tiililaattapintaisia elementtejä. Pihanpuoleinen julkisivu on valkobetoiipintainen elementtijulkisivu, ylemmissä kerroksissa sileä ja maantasokerroksessa uritettu.</p>
---------------------------	---

Tontin käyttö

Korttelin 20069 tonteilla 1,2 ja 3 on yhteinen pihatila yhteisine leikki- ja oleskelualueineen.

Piha-alueelle istutetaan pelastusreitit huomioiden mahdollisimman suuria puita ja matalampaa pensasistutusta. Sisäpihan lisäksi Karibiankuja toimii pelastustienä. Imujätekeräysjärjestelmän keräyspiste sijaitsee tontilla 3 Karibiankujalle johtavan porttikäytävän yhteydessä. Hulevedet ohjataan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen, jolloin tontin hulevesistä ei aiheudu tulvavaaraa kaupungin sadevesiverkostoon.

Autopaikat / polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat (36 kpl) sijaitsevat korttelin 20068, tontille 1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa (rakenteilla, rakennuslupa 20-430-18-A, 13.4.2018). Paikoista yksi osoitetaan liikkumisesteisille.

Kaava edellyttää rakennettavan 130 polkupyöräpaikkaa, joista 75 % (98 kpl) on sijoitettava rakennuksiin. Paikkoja toteutetaan 133 kpl, 114 kpl rakennukseen ja 19 kpl pihalle.

Yhteistilat

Asukkaiden käyttöön rakennetaan kerhotila ja talosauna (kaavan harraste- ja kokoontumistilaa) sekä talopesula ja kuivaustiloja.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat esteettömiä pihan puolelta. Parvekkeet ja terassit ovat saatavissa esteettömiksi terassirutilärakentein.

Eriyisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Rakennejärjestelmäkuvaus, suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Julkisivun äänieristys selvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Lvi-suunnittelun ja-toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkusluku B (2018)
- Pelastustiekaavio

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Alueryhmämuistio

- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Selvitys vaiheittain rakentamisesta
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Selvitys väestönsuojan puuttuvan suojatilan toteutuksesta
- Pelastusviranomaisen puolto (sähköpostikannanotto) vss:n osan toteuttamisesta tontille 1
- Pihasuunnitelma
- Pintavesisuunnitelma
- Väritetyt julkisivut

Lausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 15.8.2018. Alueryhmä puolsi hanketta esteettömyyttä ja polkupyöräpaikkoja koskevin jatkosuunnitteluehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän ja rakennusvalvonnan ohjauksen mukaisesti.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta yhdessä saman korttelin tontille 1 rakennettavan hankkeen kanssa 14.5.2018 (ennakkolausunto 20-1102-18-E). Suunnitelmaa puollettiin ehdoin, että rakennus on asemakaavan mukaisesti paikalla muurattu vähintään lämpöeristettyjen ulkoseinien osalta sekä että terasseja rakennetaan kaavan mukaisesti rakennuksen ylimpään kerrokseen. Suunnitelmaa on kehitetty ehdot huomioiden.

Pelastusviranomainen puoltaa Pelastuslain (379/2011) 71 § perusteella 18.9.2018 antamassaan sähköpostikannanotossa lykkäyshakemusta asuinrakennuksen väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta siten, että puuttuva väestönsuoja-ala toteutetaan saman korttelin 20069 tontille 1, jos tontin 1 rakennus rakennetaan viiden vuoden kuluessa Karibiankuja 4 käyttöönnotosta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 28.9.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusala

Rakennusalueen rajasta poiketaan pihisivulla. Rakennus ulottuu pihan puolella parvekkeiden kohdalla 3,0 m rakennusalueen ulkopuolelle ja lämpimän ulkoseinän kohdalla 0,8 m.

Perustelu

Rakennusala on erittäin ahdas osoitetun rakennusoikeuden toteuttamiselle. Runkoa on jouduttu siksi levittämään rakennusalan ulkopuolelle pihan suuntaan.

Kerrosala

Käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala 4305 kem2 ylittää kaavan rakennusoikeuden 5 m2:llä. Tontilla on rakennusoikeutta 4300 k-m2. Suunnitelman rakennusoikeudellinen kerrosala on 4305 kem2, ylitystä on 5,0 kem2 (0,1 % rakennusoikeudesta).

Kerrosalaan laskettava tila rakennuksen ylimmässä kerroksessa (VI 2/3)

Kaavamääräys: " Rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee enintään 2/3 käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. " Suunnitelmassa ylimmän kerroksen kerrosala on 82 % suurimman kerroksen alasta.

Perustelu

Rakennusala on erittäin ahdas osoitetun rakennusoikeuden toteuttamiselle, joten VI 2/3-määräystä on jouduttu ylittämään.

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: " Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. "

Suunnitelmassa julkisivumateriaali on kadunpuoleisilla julkisivuilla lämpöeristettyjen ulkoseinien osalta paikalla muurattua tiiltä, mutta parvekeseinät ovat tiililaattapintaisia elementtejä. Pihanpuolen julkisivu on valkobetoni-pintainen elementtijulkisivu.

Perustelu:

Koko umpikorttelin suunnitelma pohjautuu korttelin kuusitoistakerroksisen asuinkerrostalon suunnittelusta järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Edellä mainitulle hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 20-1499-18-A 3.7.2018. Kyseinen hanke jatkaa parvekeseinien osalta samaa toistuvaa teemaa.

Kattoterassit

Kaavamääräys: " Rakennusten ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja. "

Suunnitelmassa kattoterasseja toteutetaan vain yksi, rakennuksen lounaispäätyyn Saukonkanavalle suuntautuen.

Perustelu: Suunnitelma noudattaa kaavan henkeä ylimmän kerroksen sisäänvetojen osalta. Rakennuksen loppukäyttäjä ei halua toteuttaa vuokrayhtiöön terassirakenteita joiden tekniset riskit ovat merkittäviä merellisissä olosuhteissa.

Parvekkeiden sijainti

Kaavamääräys: " Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. "

Suunnitelmassa sisäpihan parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolella.

Perustelu; Rungon ulkopuolelle työntyvillä parvekkeilla on saatu pihan julkisivuun elävyyttä. Ratkaisu/poikkeama on yleinen tällä Jätkäsaaren kaava-alueella, josta kaavoittajalla ei ole huomautettavaa.

Asukkaiden käyttöön rakennettavat yhteistilat

Kaavamääräys: " Asukkaiden käyttöön on rakennettava kuivaustilat 10 m²/20 asuntoa. ". Hankkeessa vaatimus on 37 m².
Rakennukseen rakennetaan kaksi kuivaushuonetta, yhteensä 29 m².
Perustelu: Kaikissa asunnoissa on pesutornivaraus.
Kaavamääräys: " Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta " (tulkittu huoneistoalasta).
Harraste- ja kokoontumistilavaatimus on 53 m² ja niitä rakennetaan 44 m² (kerhotila 27 m² ja talosauna 17 m²).

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys: " Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto."
Autopaikkojen määrä toteutetaan kerrosalan (36 ap), ei asuntomäärien (44 ap)mukaan.
Perustelu:
1ap/120 k-m² mitoitus on ollut pohjana kyseistä tonttia ja lähiympäristön kerrostalokortteleita palvelevan pysäköintitalon kaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa.

Muut poikkeukset

Väestönsuoja toteutetaan 8,1 m² rakennuksen suoja-alavaatimusta pienempänä.
Perustelu: Puuttuva suoja-ala toteutetaan tontille 20069/1 rakennettavaan asuinkerrostaloon viiden vuoden kuluessa.
Pelastusviranomaisen on puoltanut suunnitelmaa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

4300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisärakennusoikeus 1

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

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4305		4305
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		371		371
	lisäkerrosalaa 1		416		416
Autopaikat	Vähintään	44			
	Rakennetut	36			
	Kiinteistön ulkopuoliset	36			
	Yhteensä	36			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	78	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5092 m ²
Tilavuus	16743 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.09.2018
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, kerrosalaa, kerrosalaan laskettavaa tilaa rakennuksen ylimmässä kerroksessa, julkisivumateriaalia, kattoterasseja, parvekkeiden sijaintia, asukkaiden käyttöön rakennettavia yhteistiloja ja autopaikkojen lukumäärää sekä muu poikkeus koskien väestönsuojan suoja-alan osan sijoittamista naapuritontille 1 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
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. 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 rakennushankkeisiin ryhtyvien 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.

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.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,6 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.

Väestönsuoja-alan vajoitus 8,1 m² on oltava käytettävissä 18.1. 2024 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §, 120 d ja e §, 121 §, 122 § ja 122 a §, 133 §, 135 §, 153 §, 158 § ja 175 §

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