
Tunnus	20-0234-18-A LP-091-2017-07452
Hakija	R-Rakennuttajat Oy perustettavan As Oy Helsingin Casa Urbana puolesta
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0828-0006 Azorienkuja 4
Pinta-ala	2775 m ²
Kaava	12331
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	4200 m ²
Alueen käyttö	AK, Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Tiuri Ulpu Aulikki arkkitehti Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaava-alueelle toteutetaan ryhmärakennuttamiskohteena 6-kerroksinen kaksiportaikkoinen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellari säilytystiloineen.

Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan 51 kpl, keskipinta-alaltaan 67,7 m². Asukkaiden yhteistilat ovat tavanomaista runsaammat sijoittuen pääosin pohjakerrokseen ja ylimmälle kerrostasolle. Väljästä yhteisaulasta on kulku molempiin porrashuoneisiin. Rakennuksessa on yhteinen kattoterassi sekä 2. kerroksessa viljelyterassi.

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Julkisivut

Julkisivujen päämateriaali on asemakaavan mukaisesti puhtaaksi muurattu savitiili, puiston puolella tumma ruskea ja pihan puolella vaalea. Oleskeluparvekkeiden sisällä taka- ja sivuseinät ovat vaaleaksi pinnoitettua betonia. Parvekkeissa on lasikaide ja pystypuitteeton liukulasisius. Rakennuksessa on tasakatto.

Tontin käyttö

Korttelipiha, sen alainen pysäköintilaitos ja imujätteen syöttöputkisto rakennetaan omilla luvillaan yhteiskäyttöisiksi tonttien 20828/ 4 ja 5 kanssa. Hulevesien poisto tukeutuu viivytettynä pihan sadevesikaivoihin. Korttelin yhteisjärjestelyistä on toimitettu alustava sopimus.

Rakennusvalvonnan autopaikkalaskentaohjeen mukainen autopaikkoja mitoittava kerrosala edellyttää 32 autopaikan rakentamista. Nämä sijoittuvat korttelin pysäköintilaitokseen, jonne

on ajo Azorienkujalta tontilta 5.

Vaadituista polkupyöräpaikoista pihatason pyörävajaan sijoitetaan 110 kpl ja kellarivarastoon 17 kpl. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 102 henkilölle.

Selvitykset

Hankekuvaus ja selvitys vähäisistä poikkeamisista
Kerrosalalaskelma
Väestönsuojaselvitys
Perustamistapalausunto
Alustava yhteisjärjestelysopimus
Rakennejärjestelmäkuvaus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen selvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka C
Selvitys ulkovaipan ääneneristävyuden mitoituksesta laivamelua vastaan

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 21.4.2017 ja 27.4.2017 pidetyissä kokouksissa. Suunnittelua on jatkettu alueryhmän ohjauksen mukaisesti.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan rakennusmassan keskialueelle ohjeistama kuusikerroksinen rakennuksen osa on jatkettu kiinni tontin pohjoisreunaan liityttäessä tontin 3 naapurirakennukseen. Hakijan perustelu: Kaupunkikuvallisista syistä on luontevampi liittyä naapurirakennukseen kuusikerroksisella osalla. Naapurirakennuksessa on rajalla jyrkkä harjakatto, jolloin liittyminen viisikerroksisella massalla olisi outo, kun harjakattoisen osan pääty jäisi sattumanvaraisesti näkymään.

Pihasiipi ei sijaitse kokonaan sille kaavassa osoitetulla rakennusalalla, vaan ylittää sen pohjoisreunalla n. 2 metriä. Hakijan perustelu: Pihasiipi on sovitettu rakennuksen sisäiseen kulkujärjestelmään ja ensimmäisen kerroksen yhteistiloihin. Koko korttelin tasolla on vain eduksi että tonttien 5 ja 6 pihasiivet ovat vähemmän kohdakkain toisiinsa nähden.

Tontin kerhotilaa ei ole sijoitettu suoraan kaavan mukaisesti korttelipihan keskeisen raitin varteen. Hakijan perustelu: Suunnitelman sijoituksessa näkymät saadaan

avautumaan aulan kautta pihalle siten että sen yhteyteen saadaan suojaisa oleskeluterassi rakennuksen lämpimälle puolelle. Sali ja aula muodostavat läpi talon ulottuvan yhteistilan.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä, perusteltuina ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus

4200 kerrosalaneliometriä

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		4200		4200
kerrosalan ylitys /MRL 115§		191		191
tekniset tilat		102		102
yhteistilaa		546		546

Autopaikat

Vähintään	32
Yhteensä	32
Rakennetaan	32

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	82	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5417 m ²
Tilavuus	17150 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.
Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.
Irtaimistovaraston rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.12.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt poikkeamiset rakennuksen kerrosluvusta sekä pihasiiven ja kerhotilan sijainnista ovat vähäisiä 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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- ääneneristävyysmittausraportti

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 aloituskokouksen järjestämistä on hankkeelle laadittava kosteudenhallintasuunnitelma ja hankkeeseen on nimettävä toteutus- ja suunnitteluorganisaatiosta riippumaton kosteudenhallintakoordinaattori.

Ennen rakennustöiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous.

Kokoukseen on kutsuttava hankkeeseen ryhtyvän, vastaavan työjohtajan, pääsuunnittelijan ja rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori sekä edustajat kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimesta ja geoteknisestä palvelusta. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alueita ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat 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 työjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimuksessa esitettyjen ja muiden tarvittavien rasitejärjestelyiden pysyvyys varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i §, 133 §, 135 §, 171 § 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