
Tunnus	20-2983-19-A LP-091-2019-00314
Hakija	Fastighets Ab Hankens Isabella c/o Haahtela Rakennuttaminen Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0829-0005 Madeiranaukio 6
Pinta-ala	762 m ²
Kaava	Asemakaava 12586
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	3065 m ²
Alueen käyttö	AK VIII Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Korhonen Kirsi Marja arkkitehti

Rakennustoimenpide Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen sekä aloittamisoikeus

HEL 2019-010990

Rakennuslupahakemus kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentamiseksi, tontti 20829/5.

Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta vakuudella ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennuspaikka sijaitsee Jätkäsaarella Hyväntoivonpuiston ja Atlantinkadun välisen korttelirintaman päätteenä rajautuen Melkinlaiturin rantapromenadiin. Rakennus sijoittuu Melkinlaiturin puolelle meren rantaan. Hanke on osa kolmen tontin (20829/4,5,6) kokonaisuutta, joita varten on laadittu asemakaavanmuutos 12586 (hyväksytty 21.5.2019). Korttelin keskelle toteutetaan yhteisjärjestelyin kansipiha.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 80 asuntoa. Asunnot ovat ARA-rahoitteisia opiskelija-asuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 26,8 m². Ensimmäisessä kerroksessa, katutasossa on ravintolatoiminnan mahdollistavaa liiketilaa, kerhotilaa, saunaosasto, varastotiloja ja teknisiä tiloja. Toisessa kerroksessa on pesula- / kuivaushuonetiloja, varastotiloja sekä asuntoja. 3.-8. kerroksessa on asuntoja ja 8. kerroksessa lisäksi iv-konehuone. Jätehuone sijaitsee tontin 4 rakennuksessa yhteisenä tonttien 4 ja 6 kanssa.

Julkisivut

Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä, kadun puolella harmaata, pihan puolella valkoista tiiltä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan mukaan opiskelija-asuntoja varten ei tarvitse rakentaa

autopaikkoja.

Asemakaavan mukaan asunnoille on rakennettava 99 polkupyöräpaikkaa (pp), joista 75 % (74 pp) on sijoitettava rakennuksiin, vieraspysäköintiä varten 3 pp ja liiketilaa / ravintolaa varten 3 pp. Polkupyöräpaikkavelvoite on yhteensä 105 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 102 pp, 76 pp toisen kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin ja 26 pp pihakannelle sisältäen vieraspaikat.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytyksrakenteita ei rakenneta.

Esteettömyys

Asunnoista 9%, 7 asuntoa 80:stä on esteettömiä (opiskelija-asunnoissa vähimmäisvaatimus esteettömyydelle koskee 5% asunnoista). Muilta osin rakennus on esteetön.

Erytyskset:

- Ympäristöselvitys
- Haitta-aineselvitys
- Esteettömyyselvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ympäristömeluselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Julkisivun äänieristysmitoitus
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- LVIA-järjestelmäkuvaus
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B(2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Valtakirja
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Esisopimus yhteisjärjestelyistä ja rasitteista
- Sopimus rakennuksen osittaisesta sijoittumisesta katualueelle
- Naapurin kuuleminen
- Muistio alueryhmäkäsittelystä
- Muistio teknisestä ennakkoneuvottelusta
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- MRL 115-08 pinta-alataulukko / kerrosalakaaviot
- Palotekninen suunnitelma, pelastusviranomaisen leimaama
- Väritetyt julkisivut
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Hulevesisuunnitelma
- Pihasuunnitelma / pelastusreitikaavio

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Länsisataman alueryhmän kokouksessa yhdessä tonttien 5 ja 6 hankkeiden kanssa 16.1.2019. Alueryhmä puoltaa esitettyä suunnitelmaa.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta yhdessä tonttien 5 ja 6 hankkeiden kanssa 11.2.2019. Kaupunkikuvatyöryhmä puoltaa hanketta.

Lisäselvitys

Rakennusoikeutta jää käyttämättä 7 k-m2.

Matkaviestimien kuuluvuuden varmistamiseen on varauduttu varaamalla vahvistimille paikka sisätiloissa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 11.9.2019. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennuksen sijainti

Rakennus ylittää nurkkapiste 8 kohdalla olevan nurkan osalta tontin rajan Melkinlaiturin katualueelle. Ylitys on noin 0,02m². Asiasta on sovittu kaupungin kanssa (sähköpostikeskustelu Alueiden käyttö ja valvonta / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit). Asia kirjataan kaupungin ja yhtiön väliseen pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen rasitteenluonteisena ehtona.

Liiketilän polkupyöräpaikat

Liiketilalle ei ole osoitettu pyöräpaikkoja (3 pp) omalta tontilta. Hakija kertoo osoittavansa 3 pp katualueelta liiketilän läheisyydestä.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

3065 <-m110 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

<-m110

Luku osoittaa kerrosneliömetrinä kuinka paljon kadunvarirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisärakennusoikeus 1

Varastot, yhteistilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, harrastetilat, iv-konehuoneet ja kierrätys huoneet sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus		Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa			2947		2947
	kerrosalan ylitys /MRL 115§			300		300
	lisäkerrosalaa 1			446		446
	liiketilaa			111		111
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 61	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei		
Hankkeen laajuus						
Kokonaisala	3804 m ²					
Tilavuus	12729 m ³					
Paloluokka	P1					
Lausunnot						
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto					
Lausunto pvm	12.09.2019					
Lausunnon tulos	lausunto					
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)					
Lausunto pvm	18.09.2019					
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa					
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO					
Lausunto pvm	03.10.2019					
Lausunnon tulos	lausunto					
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.					
Vakuuden laji	Pankkitalletus					
Vakuus	36285 euroa					
Vakuuden perusteet	Hakija on hakenut aloittamisoikeutta perustuksien rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden hakemista perustellaan sääolosuhteilla: betonointitöitä pyritään edistämään mahdollisimman paljon ennen talven tuloa.					
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.					
	Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennuksen osittaista sijaintia katualueella ja liiketilan polkupyöräpaikkoja 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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 hakijan on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. 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 (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Kohteeseen valittavien ikkunoiden ja parvekeovien äänieristävyyden riittävyys tulee tarkistuttaa akustisella suunnittelijalla ennen tuotteiden hankintaa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn

suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Mikäli liiketiloihin, joissa on keittiö- / valmistuskeittiövaraus toteutetaan ravintolatila on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kaupungin kanssa solmittavaan maanvuokrasopimukseen oltava kirjattuna rasitteenluonteinen ehto rakennuksen osittaisesta sijainnista katualueella.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 158 § 144 §

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