

18.01.2019

1

Tunnus	20-3053-18-A LP-091-2018-01747
Hakija	Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0067-0001 Bahamankatu 8
Pinta-ala	1799 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4500 m ²
Alueen käyttö	AK VI 2/3 Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Rakennustoimenpide Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 20067/1.

HEL 2018-013243

Jätkäsaareen Saukonlaituri/länsi kaava-alueelle (asemakaava n:ro 12270, 26.11.2014) Bahamankadun, Karibiankujan ja Karibianrannan rajaamalle tontille rakennetaan kuusikerroksinen, kolmiportainen asuinkerrostalo. Rakennuksen lounaispääty suuntautuu Saukonkanavalle. Asunnot ovat vuokra-asuntoja.

Pohjaratkaisu

Rakennukseen toteutetaan 82 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 44,5 m². Rakennuksen maantasokerroksessa on kaksi asuntoa sekä kaikki asuntoja palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, väestönsuoja sekä ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunu-/liikunta-apuvälinevarastoja.

Jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat on sijoitettu Karibiankujan puolelle rakennusmassaan - rungosta erotettuna - sisäänvedettyjen parvekkeiden alle. Ensimmäisen kerroksen Bahamankadun puoleiseen päätyyn rakennetaan S1-luokan väestönsuoja suoja-alaltaan 90,0 m²:n kokoisena (120 henkilölle). Normaaliaikana suojaa käytetään irtaimistovarastona. Iv-konehuoneet sijaitsevat ylimmän kerroksen yläpuolella, ullakolla.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua vaalean harmaata tiiltä. Tehosteena on käytetty keraamista julkisivulaattaa ja -sauvaa mm. Karibiankujan sisäänkäynneissä ja ylimmän kerroksen julkisivuissa.

Tontin käyttö ja ulkotilat

Korttelin rakennushankkeilla on yhteinen korttelipiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle on yhteys Bahamankadulta ja Karibiankadulta. Piha toimii myös pelastustienä.

Karibiankujan puolelle jää 4 metriä leveä istutuskaista, johon sijoitetaan istutusten, puiden ja pensaiden lisäksi luonnonkivipintaisia sisäänkäynnin luiskia, portaita ja alueita rajaavia muureja.

Hulevesistä osa imeytetään ja osa ohjataan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen, jolloin tontin hulevesistä ei aiheudu tulvavaaraa kaupungin sadevesiverkostoon.

Autopaikat / polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat (38 kpl) sijaitsevat korttelin 20068, tontille 1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa (rakenteilla, rakennuslupa 20-430-18-A, 13.4.2018). Paikoista yksi osoitetaan liikkumisesteisille.

Kaava edellyttää rakennettavan 151 polkupyöräpaikkaa, joista 75 % (113 kpl) on sijoitettava rakennuksiin. Paikat toteutetaan kaavan mukaisesti.

Yhteistilat

Asukkaiden käyttöön rakennetaan talopesula, neljä kuivaushuonetta, kaavan mukainen kerhotila (vähintään 1,5 % asuntoalasta) sekä talosauna vilvoitteluparvekkeineen.

Erityisselvitykset

- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Julkisivun äänieristyksen mitoitus
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma (leimattu) liitteineen
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Pilaantuneiden maa-ainesten tutkimus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Yhteisjärjestelysopimus
- Naapurin kuuleminen
- Alueryhmämuistio
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja -kaaviot
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Väritetty julkisivu, korttelijulkisivut sekä havavainnekuvia

Lausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamiseen 28.3.2018. Alueryhmä puolsi hanketta.

Kaupunkikuvatyöryhmä käsitteli hanketta 25.6.2018 (ennakkolausunto 20-1551-18-E). Suunnitelmaa ei puollettu esitettyssä muodossa, vaikka sitä pidettiin selkeänä ja laadukkaana. Lausunnossa rakennuksen tarpeettomasti nostettua räystäslijnää kehoitettiin madaltamaan sekä pääsisäänkäyntejä korostamaan riittävän korkealaatuisin materiaalein. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon sisältö huomioiden.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 14.11.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Kerrosala

Rakennusoikeudellinen kerrosala 4539 kem2 ylittää kaavan rakennusoikeuden 39 kem2:llä (0.9 % rakennusoikeudesta). Perustelu: Kaavan rakennusalan mukainen massoittelu ja kaupunkikuvallisuus.

Parvekkeiden sijainti

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

Suunnitelmassa sisäpihan parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolella.

Perusteluna: Rakennus- ja rakennetekniset syyt sekä yhteinäinen toteutustapa saman korttelin viereisen rakennuksen kanssa.

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys: " Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto."

Autopaikkojen määrä toteutetaan kerrosalan (38 ap), ei asuntomäärän (49 ap)perusteella.

Perustelu: 1 ap/120 k-m² autopaikkamitoitus on ollut mitoituksellisenä pohjana kyseistä tonttia ja lähiympäristön kerrostalokortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen kaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa.

Asemakaavan mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärä lasketaan kerrosalan perusteella eikä asuntojen lukumäärän perusteella. Perustelu: Asemakaava-alueen todellinen autopaikkojen määrä on mitoitettu asemakaavan rakennusoikeudellisen kerrosalan mukaan.

Asukkaiden käyttöön rakennettavat yhteistilat

Kaavamääräys: " Asukkaiden käyttöön on rakennettava kuivaustilat 10 m²/20 asuntoa. " Hankkeessa vaatimus on 41 m². Rakennukseen rakennetaan neljä kuivaushuonetta, yhteensä 39 m².

Perustelu: Neljä erillistä järkevän muotoista, vain niukasti kaavan vaatimukseen nähden alimitoitettua kuivaushuonetta täyttää rakennuksen asukkaiden pyykinkuivaustilatarpeen.

Muut poikkeukset

Väestönsuoja toteutetaan 90,0 m²:n kokoisena 0,8 m² suoja-alavaatimusta 90,8 m² pienempänä.

Perustelu: Suoja toteutetaan laskennallista tilantarvetta noin 1% pienempänä ulkoseinien sekä ylempien kerrosten kantavien seinien sijainneista johtuen. Rakennuksen päätyä, johon suoja on järkevintä sijoittaa, rajaavat rakennusalueen ja tontin raja sekä sisäpihalle kääntyvän tikasauton ajovarat. Suojan laajentaminen viereisiin tiloihin olisi kustannuksena suhteettoman suuri puuttuvaan pinta-alaan nähden.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4500 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		4539		4539
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		539		539
	lisäkerrosalaa 1		531		531
Autopaikat	Vähintään	49			
	Rakennetut	38			
	Kiinteistön ulkopuoliset	38			
	Yhteensä	38			

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	90	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5778 m ²
Tilavuus	19877 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
05.09.2018
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
03.10.2018
ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusoikeudellista kerrosalaa, parvekkeiden sijaintia, autopaikkojen lukumäärää ja kuivaustilan pinta-alaa ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa. Poikkeaminen Pelastuslain 379/2011 määrittämästä väestönsuoja-alan vähimmäiskoosta on vähäinen eikä oleellisesti heikennä asukkaiden pelastautumista suojaan hätätilanteessa.

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:

- maastonmerkintä
- 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 ympäristölle 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 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.

18.01.2019

8

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