
Tunnus	20-0070-18-A LP-091-2017-02139
Hakija	Jätkäsaaren pysäköinti Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0831-0001 Länsisatamankatu 35
Kaava	12331
Lainvoimaisuus	2016
Alueen käyttö	kaavatontti 20831/1 muodostuu tontista 20/9909/100 LPA - Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintitalon
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa Antero arkkitehti Serum arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Pysäköintitalon ja liiketilan rakentaminen</p> <p>Jätkäsaaren, Atlantinkaaren asemakaavatontille 20831/1 rakennetaan 9-kerroksinen pysäköintilaitos, jonka pohjakerrokseen sijoitetaan päivittäistavaraliike.</p> <p>Pohjaratkaisu ja tontin käyttö</p> <p>Rakennus peittää asemakaavan mukaisesti koko tontin. Ajoyhteys rakennukseen on Länsisatamankadulta ja edelleen jalankululle ja pyöräilylle varatulta Hyväntoivonkujalta, jolla huoltoajo on sallittu. Katutasoon sijoittuu liiketila lastaustiloineen, tekniset tilat ja pysäköintilaitoksen sisäänajoramppi. Pysäköintipaikat sijoitetaan ylempiin kerroksiin P1-P8, joilta osin rakennus on kylmää rakennetta. Pysäköinti on osoitettu lähinnä AK-korttelin 20830 (421 ap) ja liiketilan (52 ap) tarpeisiin. Autopaikoista liikkumisesteisille on varattu 18 ap ja sähköautoille 44 ap.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu poltettu harmaa savitiili. Pysäköintikerrosten ulkoseinärakenne on pääosin läpihengittävää avoladottua tiilimuurausta. Rakennuksen eteläjulkisivulle ja osalle länsijulkisivua sijoitetaan metallisäleikkö-/viherseinäyhdistelmä ilmanvaihtoa varten. Betonivälipohjat jätetään viitteellisesti näkyviin. Rakennuksen eteläpuoleinen matala osa on viherkatteinen. Korkean rakennusmassan katolle sijoitetaan aurinkosähköjärjestelmä.</p> <p>Esteettömyys</p> <p>Rakennus on suunniteltu esteettömäksi myymälän henkilöstötiloja lukuun ottamatta. Rakennusvalvonnan esteettömyysohjeen mukaan työtiloilta ei edellytetä esteettömyyttä silloin kun työ on selvästi hankalaa tai mahdotonta suorittaa pyörätuolista käsin.</p> <p>Väestönsuoja ja pyöräpaikat</p>
---------------------------	--

Asemakaava ei edellytä rakennukseen pyöräpaikkoja. Vireillä on kuitenkin erillinen sijoituslupahakemus 32 pyöräpaikan sijoittamiseksi Hyväntoivonkujalle. Liiketilän edellyttämät 27 väestönsuojapaikkaa sijoitetaan alueelliseen kalliosuojaan.

Toimitetut selvitykset

Hankekuvaus

Selvitys poikkeamisista

Poikkeamispäätös 9.2.2017 HEL 2016-013644

Kerrosalalaskelma

Väestönsuojaselvitys

Naapurin kannanotto

Selvitys ajovalojen häikäisevyydestä

Perustamistapalausunto

Rakenteiden suunnittelun perusteet -asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2

>erityismenettely

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2

> ei tarvetta erityismenettelylle

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys Ilmanvaihdon ja savunpoiston periaatteista

Energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka B

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt 26.10.2016 pidetyssä kokouksessaan hanketta poikkeamisineen. Suunnittelua on jatkettu alueryhmän lausunnon mukaisesti.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan 14.12.2016 ennakkolausunto 20-3107-16-E hankkeelle on puoltava.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Kaupungin kiinteistötoimi naapurina muistuttaa, että polkupyöräpaikkojen sijoittaminen katualueelle vaatii vuokrauksen tai sijoitusluvan, minkä hakija on huomioinut sijoituslupaa hakemalla. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennushankkeelle on myönnetty 9.2.2017

kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön poikkeamispäätös HEL 2016-013644, joka sallii poikkeamisen rakennusosa-alueen rajasta, rakennuksen korkeudesta, liiketilän autopaikkamäärästä, julkisivumateriaalista, kattomateriaalista ja koneellisesta ilmanvaihdosta asukaspysäköintikerrosten osalta.

Lisäksi suunnitelmassa poiketaan vähäisesti tontin etelänpuoleisen rakennuksen osan kerrosluvusta siten, että suunnitelmassa

kerroslukumäärä on kaksi kaavan salliessa yhden kerroksen. Perusteluna mainitaan, että kyseiseen rakennuksen osaan on sijoitettu liiketilan sosiaalitilat ja liiketilan omat tekniikkatilat, mikä mahdollistaa tehokkaamman tilankäytön ja toimivamman pohjaratkaisun. Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna eikä naapureilla ole ollut siitä huomautettavaa.

Rakennusoikeus Rakennusoikeus on määritelty asemakaavassa rakennuksen enimmäiskorkeuden + 34.00 kautta. Poikkeamispäätöksessä on sallittu korkeus + 37.00. Liiketilaa on rakennettava vähintään 300 k-m².

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
pysäköintitasojen kerrosalaa		16170		16170
Liiketilaa		1876		1876
US yli 250 mm		54		54

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 18100 m²
Tilavuus 62000 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Palovaarallisuusluokka 1
Suojaustaso 3

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 17.10.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 30.10.2017
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan ja myönnetyn poikkeamispäätöksen mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetty poikkeaminen tontin matalan osan sallitusta kerrosluvusta on vähäinen eikä naapureilla ole siitä huomautettavaa.

Kaupungin kiinteistötoimen huomautus pyöräpaikkojen sijoittamisesta on huomioitu suunnitelmassa.

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
- Värisuunnitelma
- ulkoväriyysuunnitelma
- vihersuunnitelma

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.

Hankkeelle on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma ja hankkeeseen on nimettävä toteutus- ja suunnitteluorganisaatiosta riippumaton kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokousta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous.

Kokoukseen on kutsuttava hankkeeseen ryhtyvän, vastaavan työnjohtajan, 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 on esitettävä työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. 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 tulee hakea hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnittelun osalta.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on alueellisesta väestönsuojasta varattavien 27 suojapaikan pysyvyys varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontin oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Mainoslaitteille on haettava rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukainen lupa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i §, 133 §, 135 §, 150 c §, 150 d §, 171 § sekä 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

