
Tunnus	20-1576-21-A LP-091-2020-09268
Hakija	Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0834-0003 Atlantinkatu 8
Pinta-ala	2041 m ²
Kaava	Asemakaava 12608
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	5650 m ²
Alueen käyttö	ALP-1 / VIII Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Pietarila Hanna Mari arkkitehti Arkkitehdit NRT Oy

Rakennustoimenpide Kuusi- / kahdeksankerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Asuinkerrostalotontille 20834/3 rakennetaan kuusi- / kahdeksankerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121).

HEL 2021-006968

Jätkäsaaren eteläiseen palvelukortteliin Atlantinkatuun ja Hyväntoivonpuistoon rajoittuvalle kulmatontille rakennetaan kuusi- ja kahdeksankerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellari. Asunnot ovat ARA-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Jätkäsaaren palvelukortteleita koskeva kaavamuutos 12608 on hyväksytty 26.8.2020.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 82 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 55,1 m². Asunnot ovat ARA-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Asunnoissa on joko lasitettu parveke tai ranskalainen parveke.

Rakennuksessa on yksi osittainen kellarikerros, jonne sijoittuvat talo-, irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot, kuivaushuone sekä S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 113 m² / 150 henkilölle). Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot, talopesula, tekniset tilat, liiketila (1 kpl) sekä jätteiden lajitteluhuone.

Talosauna vilvoitteluterasseineen sijaitsee toisessa kerroksessa pihakannen tasossa. Harraste- ja kokoontumistilat sijoittuvat pohjoiseen palvelukortteliin tontille 4 rakennettavaan korttelien yhteiseen kylätaloon, josta tontin 3 osuus on 74,5 m².

Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat ullakolla vesikaton tasolla.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikallamuurattua tiiltä. Kadulle ja puistoon suuntautuvat julkisivut on jäsenelty harmailla ja vaaleilla kaistoilla. Sisäpihan puolella on käytetty vaalean sävyistä tiiliä. Parvekevyöhykkeen julkisivu on tiililaattaa ja parvekekaiteet lasia. Parvekkeiden taustaseinät ovat harmaaksi maalattua betonia. Sisäpihalla parvekkeet ovat ulostyöntyviä ja lasikaiteellisia. Parvekkeet ovat lasitettuja. Ilmastointikonehuoneet on verhottu harmaalla profiloidulla teräslevyllä. Rakennus on tasakattoinen ja osa kattopinnasta toteutetaan viherkattona. Katolle on sijoitettu aurinkopaneelienttä.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin rakennuksilla on yhteinen kansipiha leikki- ja oleskelualueineen. Lisäksi pihalla sijaitsee korttelin yhteinen ulkoiluvälinevarasto.

Tontilla sijaitsee myös pihakannen alle sijoittuvan pysäköintihallin ajoluiska.

Tontille sijoittuvalle pihan osalle, maanalaisen pysäköintihallille ja ajoluiskalle on myönnetty rakennuslupa (20-1250-21-A).

Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat (39 ap) sijoitetaan korttelin yhteiseen, pihakannen alla sijaitsevaan autohalliin. Mitoituksessa on osittain hyödynnetty kaavan sallimaa vähennystä yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä. Kaavan sallima vähimmäisautopaikkamäärä on 37 ap. Paikoista kaksi on liikkumisesteisille osoitettu. Hankkeen autopaikoille on myönnetty lupa autohallin tontille 3 sijoittuvan osan rakennuslupan 20-1250-21-A yhteydessä.

Kaavan asunnoille edellyttämästä 184 polkupyöräpaikasta 147 pp sijaitsee rakennuksen sisätiloissa ja 37 pp pihakannelle rakennettavassa korttelin yhteisessä ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi ulos pihakannelle sijoitetaan 4 pp liiketilaa ja 6 pp vieraspysäköintiä varten.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Yhteisjärjestelysopimusluonnos koskee muun muassa pysäköintiä, kulkuyhteyksiä, polkupyöräpaikkojen sijoitusta, ulkoiluvälinevaraston käyttöä, pelastusteitä ja -paikkoja, kylätalon käyttöä, jätteiden putkikeräyspisteen ja kierrätyshuoneen käyttöä, putkien ja kaapeleiden sijoitusta sekä palomuurin rakentamista jättämistä.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

- Selvitys pilaantuneiden maa-ainesten käsittelystä
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Lausunto tärinästä ja runkomelusta
- Lausunto ulkovaipan ääneneristyksestä
- Liikennemeluselvitys
- Lausunto tärinästä ja runkomelusta
- IV-laitteiden meluselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Rakennuksen energiaomavaraisuuslaskelma
- Aurinkoenergialaskelma
- Autopaikkalaskelma ja -kaavio
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Esteettömyysselvitys
- Selvitys sisäänkäyntien kinostumisen torjunnasta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 19.8.2020, jolloin alueryhmä puolsi suunnitelmaa. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän lausunnon mukaisesti.

Lisäselvitys

Asemakaavan mukainen energiaomavaraisuustavoite on 15 %. Määräys on huomioitu sijoittamalla rakennuksen vesikatolle aurinkokeräinkenttä. Tällä toimenpiteellä kiinteistön laskennallinen energiaomavaraisuusaste on n. 2%.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 18.5.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta:

Julkisivumateriaali

Asemakaavamääräys: Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja.

Poikkeus: Eteläpuoleinen parvekekaidejulkisivu toteutetaan tiililaatoilla verhotuilla betonielementeillä. Tiililaatat jälkisaumataan paikallamuurauksen kanssa yhdenmukaisen pinnan aikaansaamiseksi.

Perustelu: Tiililaatta ulokeparvekkeiden etureunassa on rakenneteknisesti järkevämpi kuin tiilimuuraus, joka vaatii massiivisia tukirakenteita ja on teknisesti hankala toteuttaa.

Rakennusoikeus

Asemakaavamääräys: Tontin rakennusoikeus on 5650 k-m², josta on varattava vähintään 150 k-m² liiketiloja varten.

Poikkeus: Käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 5652 k-m², josta liiketilan kerrosala on 152 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 2 k-m².

Perustelu: Ylitys kohdistuu liiketilan kerrosalaan ja on vähäinen.

Tontin rajan ylitys

Rakennuksen pohjoispäädyn ulkoseinä ulottuu osittain viereisen tontin 1 puolelle siltä osin, kuin se rajautuu naapurirakennuksen rajaan kiinni rakennettavaan parvekelinjaan.

Perustelu: Ratkaisu on rakennusteknisesti ja toteutuksen kannalta järkevä ja siitä sovitaan rasite- / yhteisjärjestelysopimuksella.

Ullakkovaatimus

Asemakaavamääräys: Ullakko tulee olla julkisivulinjasta selkeästi sisäänvedetty.

Poikkeus: IV-konehuoneet eivät kaikilta osin täytä asemakaavamääräystä ja ullakon määritelmää (YM ympäristöopas 72 tulkintaohje) pihajulkisivujen puolella. Osa konehuoneiden kaarevasta julkisivusta leikkaa kuviteltua 45 asteen kulmassa olevaa vesikattotasoa ja kaarevan seinän uloin nurkka ulottuu pihajulkisivun räystäslinjaan.

Perustelu: Kaareva muoto yhdessä ilmastointikonehuoneen seinässä on asemakaavan vaatimus. Arkkitehtonisena tavoitteena on elävöittää pihan puolella kattomaisemaa. Pääosin 45 asteen ylitys tapahtuu kevyillä julkisivusäleiköillä, joilla on toteutettu asemakaavan edellyttämä muoto. Konehuoneiden varsinaisten ulkoseinien sijainti täyttää vähäistä ylitystä lukuun ottamatta asemakaavamääräyksen ja ympäristöministeriön tulkintaohjeen ullakkomääritelmän.

Paloturvallisuusasetuksen (848/2017) 30 §:

Poikkeus: Palomuuria ei rakenneta rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 1 rajalla.

Perustelu: Rakennustekniset ja arkkitehtoniset syyt. Palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite- / yhteisjärjestelysopimuksella ja palomuri korvataan riittävällä palo-osastoinnilla.

Poikkeus: Palomuuria ei rakenneta rakennuksen itäpäätyyn tontin 5 vastaisella rajalla. Rakennuksen itäpäätyä ei osastoida koska se sijaitsee yli neljän metrin etäisyydellä tontin rajasta. Naapuritontille 5 myöhemmin rakennettavan rakennuksen tontin 3 vastainen länsipääty rakennetaan osastoivaksi.

Perustelu: Palomuurien rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite- / yhteisjärjestelysopimuksella ja palomuri korvataan riittävällä palo-osastoinnilla.

Käyttöturvallisuusasetuksen (1007/2017) 18 §:

Poikkeus: Liiketilan neljästä ulko-ovesta kahta ei varusteta lumen kinostumiselta suojaavalla katoksella.

Perustelu: Kattamattomat ovet eivät ole asiakkaiden tai henkilökunnan käytössä. Ne ovat liiketilaratkaisusta riippuen joko lastausovia, poistumistieovia tai kokonaan poissa käytöstä. Lupahakemuksen liitteenä on hakijan selvitys kinostumisen ehkäisystä sisäänkäyntien kohdilla.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

5650<-m150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta luku <-m150 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat asuntojen ulkopuoliset varasto-, huolto-, pesu-, kuivaus-, sauna, vapaa-ajan-, kokoontumis- ja harrastetilat kuten kylätalo, sekä tekniset tilat kuten iv-konehuoneet ja jäte- ja kierrätyskoneet sekä jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kerrosalan lisäksi ja asemakaava-alueen tonttien yhteisiksi.

Lisäkerrosala 2

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5500		5500
kerrosalan ylitys /MRL 115§		409		409
lisäkerrosalaa 1		698		698
lisäkerrosalaa 2		68		68
liiketilaa		152		152

Autopaikat

Vähintään 37

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	113	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7194 m²
Tilavuus 23750 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
14.12.2020
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
15.12.2020
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusoikeuden ylitystä, yksittäisen julkisivun julkisivumateriaalia, tontin rajan ylittämistä sekä ullakkomääräyksestä poikkeamista ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeamiset paloturvallisuusasetuksessa säädetystä palomuurin rakentamisesta ja käyttöturvallisuusasetuksessa säädetystä sisäänkäyntien kinostumiselta suojautumisesta ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloittamisilmoitus
- 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 myös 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.

Atlantinkadun raitiovaunuliikenteen vuoksi rakennuksen perustuksiin on tehtävä runkomelun vaimennusrakenteita, joiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus.

Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuisista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Liikehuoneiston käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan toimittaa sen osalta täsmennetyt pääpiirustukset

rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

Mikäli liiketilaan toteutetaan ravintola/kahvila on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päädyn tilapäisestä julkisivusta.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5 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 käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen ja pysäköintihallin ajoluiskaan sijoitettujen pelastusajoneuvojen nostopaikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusauton kääntyminen katualueelta pysäköintihallin ajoluiskaan esitetylle pelastusauton nostopaikalle varmistetaan ja että varateiltä pelastaminen onnistuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (37 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet, tai rasiteluontoisten asioiden pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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