
Tunnus	20-2921-21-A LP-091-2021-05249
Hakija	KOY Ylioppilashuone Alina
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0017-0016 Välimerenkatu 15
Pinta-ala	834 m ²
Kaava	Asemakaava 12272
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	3480 m ²
Rakennettu kerrosala	140 m ²
Alueen käyttö	AKS Erityisasumisen korttelialue
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti Arkkitehtipalvelu Oy

Rakennustoimenpide	<p>Yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20017/16 rakennetaan yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).</p> <p>HEL 2021-011695</p> <p>Hankkeeseen liittyy maankäyttöjohtajan myöntämä poikkeamispäätös HEL 2019-008524 (16.12.2019) koskien kerrosalaa, rakennusalan rajoja, asuntojen keskipinta-alaa, autopaikkamääräystä, ullakkomääräystä sekä ylimmän kerroksen kerrosalan määrää.</p> <p>Jätkäsaarella terassitalokorttelialueella Välimerenkadun varrella ja Laivapojanaukion itäpuolella sijaitsevalle tontille rakennetaan yhdeksänkerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo. Asunnot ovat valtion korkotuettuja vuokra-asuntoja opiskelijoille. Tontilla sijaitsevat entuudestaan raitioliikenteen sähkönsyöttöasema sekä Jätkäsaaren maanalaisen kalliopysäköinnin porras- ja hissikuilurakennus, jotka säilyvät ja ovat käytössä myös rakentamisen aikana. Terassitalokorttelin kaavamuutos 12272 on hyväksytty 26.8.2015 ja tullut voimaan 12.8.2016.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 112 kpl. Asunnot ovat yksiöitä tai kaksioita ja niiden keskipinta-ala on 23,4 m². Kaikissa asunnoissa on ranskalaiset parvekkeet.</p> <p>Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kaavan edellyttämä liiketila sekä kylmä ja lämmin ulkoiluvälinevarasto polkupyöräsäilytystä varten. Toisessa kerroksessa on yhteinen askartelutila, irtaimistovarasto sekä teknisiä tiloja. Kolmannessa kerroksessa sijaitsevat ulkoilu- ja irtaimistovarastot. Yhdeksänteen kerrokseen sijoittuvat yhteiset pesula-, sauna-, ja kerhotilat, kattoterassi sekä lukusali ja ryhmätyötila.</p>
---------------------------	---

Ilmastointikonehuoneet ovat ullakolla, jossa sijaitsee myös yhteinen, osittain katettu kattoterassi kaupunkiviljelylaitokseen. Jätteiden imukeräyspisteet ovat rakennuksen pohjoissivulla.

Julkisivut

Rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa julkisivut ovat paikalla valettua lautamuottipintaista betonia. Tontilla entuudestaan olevan sähkönsyöttöaseman ja porraskuilurakennuksen julkisivut ovat rapattuja. Asuinkerrokset ovat puhtaaksimuuratua tummanharmaan kirjavaa tiiltä. Ylin kerros on harjattua alumiinilevyä ja lasia. Ullakkokerroksessa julkisivut ovat hopeanharmaata sileää teräslevyä. Kattoterassien kaiteet ovat kirkasta lasia. Rakennuksen pohjoissivulla oleva kylmä poistumisporras verhoillaan harjatulla teräsreikälevyllä.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Rakennuksen ala ulottuu katusivulta ja päädyistä kiinni tontin rajoihin. Tontilla entuudestaan olevat sähkönsyöttöasema ja porraskuilurakennus jäävät rakennuksen alle. Luoteissivulla naapuritontilla sijaitsevan maanalaisen pysäköintirakennuksen pihakansi ulottuu tontille. Kaikki ulkoalueet ovat betonikiveystä tai asfalttia.

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

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Poikkeamispäätöksen mukaisesti hanke toteutetaan autottomana. Yksi liikkumisesteiselle soveltuva autopaikka osoitetaan Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitoksesta. Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus on 116 pp, joista 87 pp on sijoitettava rakennukseen. Hankkeessa polkupyöräpaikkoja toteutetaan 135 kpl, joista 112 pp sijoitetaan rakennukseen, 7 pp kylmään ulkoiluvälinevarastoon ja 16 pp ulkoalueelle luoteissivulle.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttien 20017/15 ja 20017/16 välille laaditaan rasitesopimus koskien mm. tontilla 15 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen liittyvien rakenteiden ja laitteiden pysyttämistä ja huoltoa tontilla 16.

Helsingin kaupungin liikelaitos ja KOY Ylioppilashuone Alina ovat sopineet sähkönsyöttöaseman pitämisestä tontilla 20017/16.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy ja KOY Ylioppilashuone Alina ovat sopineet kuilurakenteiden sijoittamisesta tontille 20017/16.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n ja tontin 20017/16 välille on laadittu käyttösopimukset liikuntaesteisten pysäköintipaikan (1 kpl) sekä väestönsuojapaikkojen (94 kpl) sijoittamisesta kalliopysäköintilaitokseen ja poikkeusajan yhteisväestönsuojaan.

Erityisselvitykset

- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Meluselvitys
- Maaliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Selvitys uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Esteettömyys selvitys
- Havainnekuvat ja väritetyt julkisivut

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Lyhytaikainen maanvuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja
- Poikkeamispäätös liitteineen
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Rasitesopimusluonnos
- Sopimus kuilurakenteiden sijoittamisesta
- Sopimus sähkönsyöttöasemasta
- Väestönsuojan käyttösopimus
- Liikuntaesteisen pysäköintipaikan käyttösopimus
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Selvitys aputiloista

Ennakkolausunnot

Hanke on käsitelty Jätkäsaaren alueryhmän kokouksessa 8.5.2019. Alueryhmä puolsi suunnitelmaa ja kehotti hanketta jättämään poikkeushakemuksen asemakaavasta poikkeamista varten.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 30.9.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta:

Pyykinkuivaustilojen mitoitus

Kaavamääräyksen mukaan kuivaustiloja tulee rakentaa vähintään 10 m² / 20 asuntoa, joka merkitsee tämän rakennushankkeen osalla 60 m².

Poikkeus: Kuivaushuonetilaa rakennetaan 18 m² talopesulan yhteyteen.

Perustelu: Talopesulassa sijaitsee kuivaushuoneen lisäksi 6 kpl kuivausrumpuja. Kuivaushuoneiden käyttöaste on nuorisoasumisessa todettu matalaksi.

Julkisivumateriaalin pintakäsittely

Asemakaavamääräyksen mukaan julkisivujen tulee olla paikallamuurattuja ja rapattuja.

Poikkeus: Julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattuja ja vähäiseltä osin rapattuja.

Perustelu: Puhtaaksimuuraus on pitkäaikais- ja säänkestävyydeltään sekä huollettavuudeltaan rakennuspaikan olosuhteet huomioiden kestävä ratkaisu. Rapattua seinäpintaa on säärasitukselta suojatussa paikassa uudisrakennuksen arkadin alla.

Lupakäsittelijän täydennys: esitettyä julkisivumateriaalin pintakäsittelyä on pidettävä laadukkaana ja ympäristöön soveltuvana ja sekä kaavamääräyksen tarkoituksen täyttävänä.

Poikkeus maankäyttö- ja rakennuslaki 115 § tulkintaohjeesta:

Poikkeus: Poikkeamispäätöksen sallima ullakkokerros ei täytä ullakon määritelmää (YM ympäristöopas 72 tulkintaohje) luoteissivun puolella.

Perustelu: Ullakolla oleva ilmastointikonehuone on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi luoteissivun ulkoseinälinjalla sijaitsevan porrashuoneen kanssa. Asukkaiden yhteiskäytössä oleva kattoterassi viljelylaatikoineen sijaitsee ullakon tasolla ja sinne on esteetön yhteys ullakkokerrokseen nousevan porrashuoneen kautta.

Poikkeus esteettömyysasetuksesta 241/2017:

Esteettömyysasetuksen 9 § mukaan 5%:ssa opiskelija-asuntoja on oltava wc- ja pesutila, jossa on halkaisijaltaan vähintään 1500 mm vapaa tila. Edellisen perusteella tässä hankkeessa tulee toteuttaa 6 kpl asuntoja, joissa on määräyksen täyttävät wc- ja pesutilat.

Poikkeus: Määräyksen täyttäviä asuntoja rakennetaan 5 kpl.

Perustelu: Määräyksen mukaisella vapaalla tilalla varustettujen wc- ja pesutilojen lisäksi rakennetaan 6 kpl asuntoja, joissa on 1300 mm vapaalla tilalla varustetut wc- ja pesutilat.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017):

Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksen 30 § mukaan rakennettaessa niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on rakennettava

palomuuuri.

Poikkeus: Asuinrakennus sijoittuu viereisellä tontilla olevan maanalaisen pysäköintihallin porras- ja hissikuilurakennuksen ympärille. Tonttien rajalla ei ole palomuuria. Palomuuria ei toteuteta olevan porraskorjauksen ja rakennettavan uudisrakennuksen välille.

Perustelu: Palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasitesopimuksella ja palomuuuri korvataan riittävällä palo-osastoinnilla.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus

2900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
3480 Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisärakennusoikeus

Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3411		3411
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		665		665
	lisäkerrosalaa		941		941
	liiketilaa		69		69
Autopaikat	Vähintään	1			
	Yhteensä	1			
	Rakennetaan	1			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5120 m²
Tilavuus 17565 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
04.10.2021
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
21.09.2021
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
12.08.2021
lausunto

Lausunnon antaja	Ympäristöpalveluiden ympäristönsuojeluyksikkö
Lausunto pvm	29.10.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Hanke on voimassa olevan asemakaavan ja maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt poikkeamiset asemakaavasta koskien kuivaustilojen mitoitusta sekä julkisivumateriaalin pintakäsittelyä ovat vähäisiä ja perusteltuja.</p> <p>Poikkeamiset paloturvallisuusasetuksessa säädetystä palomuurin rakentamisesta ja esteettömyysasetuksessa säädetystä liikuntaesteisten wc- ja pesutilojen mitoituksesta ovat vähäisiä ja perusteltuja.</p> <p>Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 115 § tulkintaohjeesta koskien ullakon määritelmää on vähäinen ja perusteltu.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p>

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:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus

rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun sekä Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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 ratkaisuksista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muuraustyön aloittamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmalli tehdään suunnitellulla tiililyyppillä ja saumalaastilla vähintään 1 m² kokoisena. Tarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä julkisivumuurauksen toteutustapa.

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

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritely R2. 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.

Välimerenkadun raitiovaunuliikenteen vuoksi rakennuksen perustuksiin on tehtävä runkomelun vaimennusrakenteita, joiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta on tehtävä MRL 150 b §:n

mukainen asiantuntijatarkastus.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Liikehuoneiston käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan tarvittaessa toimittaa sen osalta täsmennetyt pääpiirustukset erillistä lupaharkintaa varten.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 b §, 153 §, 171 § ja 175 §

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