
Tunnus	20-2076-22-A LP-091-2021-11520
Hakija	As. Oy Helsingin Ambra
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0026-0007 Länsisatamankatu 18
Pinta-ala	4119 m ²
Kaava	Asemakaava 12272
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	9400 m ²
Alueen käyttö	AL-1 Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Lehtinen Jari-Pekka arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolme-kymmenenkerroksisen asuinkerrostalon (0121) ja kannenalaisen pysäköintihallin rakentaminen</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20026/7 rakennetaan 3-10-kerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoituksiluokka 0121) sekä pihakannen alainen pysäköintihalli.</p> <p>HEL 2022-010243</p> <p>Jätkäsaaren terassitalokortteliin Länsisatamankadun ja Messipojankujan välissä sijaitsevalle tontille rakennetaan 3-10-kerroksinen seitsemänportainen terassoituva asuinkerrostalo sekä pihakannen alainen pysäköintihalli. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.</p> <p>Terassitalokorttelin asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2016.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennuksessa on 126 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 57 m². Asunnoissa on joko lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Osassa asunnoista on osittain lasitettu kattoterassi. Rakennuksen ylimmissä kerroksissa asunnot ovat kaksikerroksisia. Pelastautuminen tapahtuu kadun puolen asunnoista pelastuslaitoksen pelastuskalustolla ja pihan puoleisista asunnoista omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.</p> <p>Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat (2 kpl), ulkoiluvälinevarastot, tekniset tilat, jätteiden lajitteluhuone ja imusiirtojärjestelmän keräyspiste, irtaimistovarastot sekä kaksi S1-luokan väestönsuojaa (suoja-alat 75 m² ja 115 m², yhteensä 253 henkilölle), jotka toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.</p> <p>Ensimmäisen kerroksen tasolla sijaitse myös pihakannen alla oleva pysäköintihalli, johon on pääsy sisäkautta porrashuoneista.</p> <p>Toisessa kerroksessa pihakannen tasolla sijaitsevat kerhohuoneet, talosaunat, talopesulat, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastot sekä irtaimistovarastoja.</p> <p>Rakennuksen asuinkerrokset terassoituvat neljännestä kerroksesta</p>
---------------------------	--

alkaen.
Rakennus on esteetön.

Julkisivut

Sekä katu- että pihajulkisivut ovat kuparin väristä metallikomposiittilevyä. Parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua ja kuparin sävyyn kuultokäsiteltyä betonia. Parvekkeet ovat katusivuilla sisäänvedettyjä ja sisäpihalla ulokeparvekkeita. Parvekekaiteet ovat metallisia pinnakaiteita. Rakennuksen katot ovat tasakattoja ja ne toteutetaan viherkattoina.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Asuinrakennuksen piha-alue sijaitsee pysäköintihallin istutetulla pihakannella, jonne leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat. Kannelta on kulkuyhteys lounaispuolella olevaan Saukonpaadenpuistoon. Asemakaavassa tontin kaakkoisivulle rakennettavaksi kuuluu jalankululle, polkupyöräilylle sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu katu (Helvi Leiviskän kuja) Länsisatamankadun ja Messipojankujan välille. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen. Hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta meren läheisyydestä johtuen.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat (70 ap) sijoitetaan pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Lukumäärä alittaa kahdella autopaikalla kaavan vaatiman vähimmäismäärän 72 ap. Paikoista yksi on osoitettu liikkumisesteisille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkojen tarve on 310 pp. Hankkeessa toteutetaan 320 pp, joista rakennuksen ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 263 pp. Ulkotiloihin sijoitetaan 57 pp, joista 3 pp liiketiloja sekä 7 pp vieras- ja asiakaspaikoitusta varten.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Naapuritonttien 20026/8 ja 20026/9 kanssa on laadittu yhteisjärjestelysopimus. Sopimus koskee tontin 20026/7 osalta mm. Helvi Leiviskän kujan rakentamista, huoltoa ja käyttöoikeutta, Helvi Leiviskän kujan reunalle rakennettavan tukimuurin rakentamista ja ylläpitoa, jätteiden käsittelyhuoneen ja imukeräyspisteen sijoittamista ja ylläpitoa sekä sähköliittymäkaapelin sijoittamista tontille.

Eriyisselvitykset:

- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)

- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Meluselvitys
- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Esteettömyysselvitys
- Selvitys vesikattojen huollettavuudesta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Naapurin huomautus
- Hakijan vastine naapurin huomautukseen
- Alueryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rakennusoikeuslaskelma ja pinta-alataulukko

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 26.1.2022. Hankkeelle on saatu alueryhmältä puoltava lausunto. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän lausunnon mukaisesti.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 14.2.2022 (ennakkolausunto 20-0310-22-E). Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hanketta.

Fintraffic Lennonvarmistus Oy on antanut hankkeesta lentoestelausunnon 14.7.2022. Lausunnon mukaan hankkeella ei ole vaikutuksia lentoasemien EASA-ilmailumääräyksen mukaisiin korkeusrajoituspintoihin eikä mittarilentomenetelmiin lähtömenetelmien tai julkaistujen minimikorkeuksien osalta. Lausunto on voimassa 4.7.2024 saakka.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 26.4.2022 päivättyllä tiedotteella. Asunto Oy Helsingin Länsisatama (tontti 91-20-17-11) on jättänyt lupahakemuksesta ja sen poikkeamisista huomautuksen. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia. Hakija on toimittanut naapurin huomautuksen johdosta 1.7.2022 päivätyn vastineen.

Naapuri on esittänyt huomautuksia seuraavista seikoista:

1. Kaavan salliman rakennusoikeuden määrä. Lisäksi rakennus nousee kadun varressa kolme kerrosta korkeammaksi kuin alueella aikaisemmin voimassa olleen asemakaavan enimmäiskerrosluku.

Hakijan vastine: Naapuri kommentoi lainvoimaisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ja rakennuksen korkeutta suhteessa aiempaan kaavaan. Kerrosluvun osalta hanke on lainvoimaisen asemakaavan mukainen. Kerrosala ylittyy vähäisesti (1,0 %), eikä sillä ole vaikutusta rakennuksen korkeuteen.

2. Suunnitelmissa esitetty kerroskorkeus 3,4 m ylittää tavanomaisen kerroskorkeuden 3,0 m nostaten uudisrakennuksen kokonaiskorkeutta yhden kerroksen verran, jolloin talo on korkeammalta osaltaan käytännössä 11 kerroksen korkuinen. Normaalialta korkeampi kerroskorkeus johtaa naapuritaloja suurempaan kokonaiskorkeuteen ja harmonisen kaupunkikuvan rikkoutumiseen.

Hakijan vastine: Lainvoimaisessa asemakaavassa ei ole määräyksiä vesikaton korkeusasemista. Sen sijaan kaava vaatii rakentamaan kattopinnalle kattoterasseja, joiden toteuttaminen 3 metrin kerroskorkeudella on mahdotonta sekä teknisesti että esteettömyydestä ja huonetilan vapaasta korkeudesta annettujen ohjeiden ja asetusten mukaisesti.

3. Kaavallisesti on huono ratkaisu, että uudisrakennus sulkee Messityönkadun jatkeena olevan näkymän puiston kautta merelle.

Hakijan vastine: Naapuri kommentoi lainvoimaista asemakaavaa. Huomautus ei näin ollen suoranaisesti liity kaavan pohjalta toteutettavaan hankkeeseen.

4. Poikkeuksina on mainittu sallitun rakennusoikeuden ylitys sekä vaaditun autopaikkamäärän alittaminen. Poikkeamilta voisi välttyä jättämällä rakentamatta ylin 10. kerros.

Hakijan vastine: Kerrosalan vähäinen ja perusteltu ylitys (1,0 %) ei vaikuta rakennuksen korkeuteen. Rakennettavien autopaikkojen määrä (70 ap) alittaa kaavan mukaisen (1 ap / 130 k-m² = 72 ap), mutta ylittää kaupunkisuunnittelulautakunnan linjaaman, mm. Jätkäsaarta koskevan asuintonttien laskentaohjeen (1 ap / 135 k-m² = 69 ap).

Naapurin huomautus on huomioitu eikä anna aiheutta muutoksiin.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaava

Kerrosala

Määräys: Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 9400 k-m².

Poikkeus: Suunnitelmien mukainen käytetty rakennusoikeus on 9492 k-m². Rakennusoikeus ylitetään 92 k-m² (1,0 %).

Hakijan perustelu: Kerrosalaylitystä on käytetty porrashuoneissa valoaukkoina lisäämään tilojen valoisuutta ja väljyyttä sekä kaavan vaatimusta väljempien asuntojen toteuttamiseen. Perheasuntojen määrä on 55 % huoneistoalasta (kaavan vaatimus 50 %) ja keskikoko noin 80 huoneistoneliometriä (kaavan vaatimus 80 kerrosneliometriä).

Rakennusalan rajaan kiinni rakentaminen

Määräys: Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Poikkeaminen: Länsisatamankadun puolella rakennus ei ulotu rakennusalueen rajaan.

Perustelut: Länsisatamankadun puolella on julkisivun sisäänveto, jolla muodostetaan rakennuksen eteen Saukonpaadenpuiston kaupunki- ja puistotilaa jatkava, kaupunkikuvallisesti merkittävä pienaukio. Aukio korostaa rakennuksen merkitystä puistoakselin päätteellä ja luo kaupunkitilallisen yhteyden Länsisatamankadun yli. Rakennuksessa oleva aukko yhdistää sisäpihan Saukonpaadenpuistoon. Viihtyisä aukio luo hyvät edellytykset kaavan vaatimalle liiketoiminnalle menestyä Länsisatamankadun varressa.

Rakennusalan raja

Määräys: Rakennusala

Poikkeaminen: Tontin länsiosassa rakennus ylittää rakennusalan osittain enintään metrillä sisäpihan puolella.

Perustelut: Länsisatamankadun puoleisen julkisivun sisäänvedolla muodostetaan rakennuksen eteen kaupunkitilaa korostava aukio. Ylitys on seurausta aukion muodostavasta massoittelusta.

Arkadin sijainti tontin rajalla

Määräys: Rakennukseen tulee jättää katutasoon vähintään kerroksen korkuinen kulkuaukko. Rakennuksen kantavat pilarit tulee sijoittaa rakennusalan rajaan siten, että ne muodostavat arkadin.

Poikkeaminen: Rakennus ei rajaudu tontin rajaan

Länsisatamankadun puolella.

Perustelut: Länsisatamankadun puoleinen julkisivu on sisäänvedetty eikä ulotu tontin reunaan. Arkadi seuraa julkisivun muotoa ja se on kannatettu ulokkeena ilman pilareita.

Pelastuslaitoksen reitti tontille

Määräys: Rakennuksen kaakkoispuolelle on jätettävä kulkuaukko pelastusajoneuvolle.

Poikkeaminen: Rakennukseen toteutetaan kaavan mukainen kulkuaukko pihakannelle, mutta sen korkeus ei ole riittävä pelastusajoneuvoa varten.

Perustelut: Pihalle ei ole tarpeen ajaa pelastuslaitoksen nostokalustolla. Sisäpihan puolen asunnoista poistutaan omaehtoisen pelastautumisen keinoin. Suunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa edelleen ambulanssin ja huoltotraktoria ajon pihalle

Kerroskorkeus

Määräys: Länsisatamankadun varrella tulee toisen kerroksen kerroskorkeuden olla vähintään 3,6 m.

Poikkeaminen: Länsisatamankadun varrella toisen kerroksen kerroskorkeus on 3,4 m.

Perustelut: Rakennuksen kaikki asuinkerrokset ovat korkeudeltaan 3,4 m ja normaalia korkeammat.

Toinen kerros Länsisatamankadun puolella on tämän saman periaatteen mukainen. Tavanomaista korkeampi kerroskorkeus mahdollistaa terassien rakentamisen kaikkiin kerroksiin.

Yhdenmukainen kerroskorkeus kaikissa kerroksissa mahdollistaa toimivat ja esteettömät kulkuyhteydet. Korkeamman kerroskorkeuden johdosta rakennuksen korkeus vastaa kaupunkikuvallisesti kaavan

tavoitteita Länsisatamankadun puolella,

Vesikaton muoto

Määräys: Rakennuksen vesikaton tulee olla yhtenäisesti nouseva pinta, jolle tulee sijoittaa kokonaan sisäänvedettyjä kattoterasseja. **Poikkeaminen:** Rakennus on kerroksittain porrastuva ja katot ovat tasakattoja.

Perustelut: Porrastuva rakennus hyödyntää rakennuspaikan ainutlaatuisen sijainnin mahdollistaen avarat ja valoisaat kattoterassit, joilta avautuu näkymiä moneen ilmansuuntaan. Myös asunnoista avautuvat näkymät ovat ratkaisun ansiosta avarampia. Tämä ei toteutuisi kaavan mukaisella ratkaisulla. Kattomuodon muutos ei vaikuta rakennuksen kaupunkikuvalliseen merkitykseen vähentävästi. Kaavamääräyksestä poikkeaminen on todettu mahdolliseksi suunnitelman taustalla olleen arkkitehtikilpailun lähtötiedoissa ja poikkeamisella on kaavoittajan hyväksyntä.

Julkisivujen ja vesikaton materiaali

Määräys: Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton on oltava pääosin metallia.

Poikkeaminen: Lasitettujen parvekkeiden taustaseinät ovat uritettuja betonielementtejä julkisivun metalliverhoilun sävyyn metallinhohtoiseksi kuultokäsiteltynä. Vesikatot ovat viherkattoja tai kattoterasseja.

Perustelut: Parvekkeiden taustaseinien materiaali perustuu uritetun betonipinnan elävyyteen. Betoni tarjoaa metalliverhousta rikkaamman aistikokemuksen ja soveltuu näin paremmin parvekkeelle, jossa seinä koetaan kosketusetäisyydeltä. Betoni on myös metallilevyä kestävämpi materiaali parvekkeilla. Metallinhohtoinen kuultokäsittely luo metallijulkisivun kanssa rakennukselle yksiaineisen vaikutelman kauempaa katsottuna. Lasitetuilla parvekkeilla taustaseinät ovat julkisivuissa toissijaisessa asemassa.

Vesikattojen materiaalit ovat seurausta porrastuvasta rakennusmassasta. Viherkate on kaavassa määrättyä metallia parempi, koska se lisää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja on Helsingin kaupungin ilmastotavoitteiden mukainen ratkaisu. Lisäksi viherkatot lisäävät asumisen viihtyisyyttä ja laatua, koska ne muodostavat osan asunnon lähiulkotilasta ja ovat terassoituvassa rakennuksessa osa ylempien kerrosten näkymää.

Kaavamääräyksestä poikkeaminen on todettu mahdolliseksi suunnitelman taustalla olleen arkkitehtikilpailun lähtötiedoissa ja poikkeamisella on kaavoittajan hyväksyntä.

Sisäänvedetyt parvekkeet

Määräys: Kaikki parvekkeet ja kattoterassit tulee olla kokonaan sisäänvedetyt.

Poikkeaminen: Sisäpihan parvekkeet toteutetaan ulokeparvekevyöhykkeenä.

Perustelut: Ratkaisu mahdollistaa suuremmat parvekkeet ja parantaa niiden käytettävyyttä. Sisäpihan puolen asuntojen parvekkeilta saadaan parempia ja avarampia näkymiä puiston ja meren suuntaan. Ratkaisun ansiosta rakennuksen ulkovaippa on energiatehokkaampi ja alapuoliseen pysäköintihalliin syntyy vähemmän rajoittavia rakenteita. Kaavamääräyksestä poikkeaminen sisäpihan puolen

parvekkeiden osalta on todettu mahdolliseksi suunnitelman taustalla olleen arkkitehtikilpailun lähtötiedoissa ja sillä on kaavoittajan hyväksyntä.

Asuntokohtaiset pihatason

Määräys: Asuntokohtaisen pihatason tulee olla vähintään 0,4 m rakennusten yhteisen pihatason tai katutasen yläpuolella.
Poikkeaminen: Asuntojen D059 ja D060 pihatason ovat n. 25..30 cm yhteistä pihaa ylempänä.

Perustelut: Pihan maanpintaa on nostettava asuntojen pihatason läheisyydessä porrashuoneiden esteettömän kulkuyhteyden mahdollistamiseksi. Asuntojen pihatason vastaavat luonteeltaan parvekettä ja ne ovat kaitein ja lasituksin sekä yksityisyyttä lisäävin säleiköin ja istutuksin rajattuja. Parvekkeiden välittömään läheisyyteen ei sijoitu yleisiä oleskelua.

Autopaikkamitoitus

Määräys: Asuinkerrostalon autopaikkojen mitoitusta on vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² tai 0,5 ap/asunto.
Poikkeus: Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/130 k-m² eli 72 ap.
Hankkeessa toteutettavien autopaikkojen lukumäärä (70 ap) alittaa kaavan mukaisen vähimmäismäärän kahdella autopaikalla.
Hakijan perustelu: Autopaikkojen lukumäärä ylittää Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan kantakaupungin merenrantaisia kaupunginosia koskevan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisen normin (1/135 k-m²) yhdellä autopaikalla. Hanke sijoittuu hyvien julkisen liikenteen kulkuyhteyksien, kuten raitiovaunureittien varteen ja metroaseman läheisyyteen.
Kauunkisuunnittelulautakunnan linjaaman normin käyttö on todettu mahdolliseksi suunnitelman taustalla olleen arkkitehtikilpailun kilpailuohjelmassa ja sillä on kaavoittajan hyväksyntä.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017

Poikkeus: Länsisatamankadun puoleisten kaksikerroksisten asuntojen (2 kpl) poistumisetäisyydet ylittävät 1,5 m asetuksen vaatimuksen.
Hakijan perustelu: Ylitys kompensoidaan varateillä asuinhuoneistojen toisesta kerroksesta parvekeluukkujen kautta, joista on mahdollista poistua omatoimisesti pihan suuntaan.

Rakennusten paloturvallisuusasetuksen 848/2017 tulkintaohje Topten 117b 28C

Poikkeus: Porrashuoneen F kolmannen kerroksen käytävä ylittää Topten-ohjekortin 117b 28 mukaisen yksittäisen käytävänperän maksimipituuden 12 m 5,7:llä metrillä.
Hakijan perustelu: Ratkaisu on seuraus terassoituvasta rakennushahmosta ja kerrosten välisten pysty-yhteyksien tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta. Käytävän päässä on savunpoistoikkuna ja ratkaisu on hyväksytetty paloviranomaisella osana paloteknistä suunnitelmaa.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta
1007/2017

Poikkeus: Käyttöturvallisuusasetuksen 25 § mukaan yli 28 m korkeiden rakennusten vesikatoille tulee olla pääsy sisäkautta. Rakennuksen korkeimmille vesikatoille (9. ja 10. kerroksen katoille) ei päästä sisäkautta kulkematta asuntojen kautta.
Hakijan perustelu: Rakennuksen kaavan määrittämästä muodosta ja kerrosluvuista johtuen 10. kerros on kaksikerroksisten asuntojen toinen kerros, eikä porrashuone jatku ko. kerrokseen. Myöskään 9. kerroksen porrashuoneesta ei ole suoraa käyntiä kattoterasseille kuin asuntojen läpi. Huoltoyhteys kyseisille ylimmille kattopinnoille on alapuolisilta, nostimin tavoitettavilta katoilta ulkokautta talotikkailla. Ylimmälle vesikatolle on sijoitettu vain välttämättömät kaivot ja viemärituuletukset, jotka eivät vaadi erityistä huoltoa.
Yhtiöjärjestykseen lisäksi kirjataan, että kattoterasseja ja niihin liittyviä viherkattoja on voitava huoltaa asunnon kautta vastaavasti kuin huoneistokohtaisia ilmastointilaitteita.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja, eivätkä ne vaikuta naapurin etuun.

Rakennusoikeus

9400<-m500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta <-m500 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		9290		9290
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		1025		1025
	lisäkerrosalaa 1		1060		1060
	lisäkerrosalaa 2		1151		1151
	liiketilaa		202		202
Autopaikat	Yhteensä	70			
	Rakennetaan	70			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 190	Suojat lkm 2	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala		13823 m ²			

Tilavuus 49620 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 25.07.2022
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 28.04.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 12.08.2022
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien sallitun kerrosalan ylitystä, rakennusalan rajoista poikkeamista, kerroskorkeutta, vesikaton muotoa ja materiaalia, julkisivumateriaalia, parvekkeiden sisäänvetoa, pelastusajoneuvojen kulkureittiä ja autopaikkojen lukumäärää ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Poikkeamat paloturvallisuusasetuksesta koskien poistumismatkojen enimmäispituuden ylitystä ja porrashuoneen käytäväpituuden ylitystä ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Poikkeama käyttöturvallisuusasetuksesta koskien vesikatoille pääsyä on vähäinen ja perusteltu.

Naapuri on huomauttanut hankkeesta. Huomautus on huomioitu eikä anna aiheita muutoksiin.

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
- pihasuunnitelma

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- mallitarkastus
Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloittamisilmoitus
- 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.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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.

Hyvässä ajoin ennen julkisivun metalliverhouksen tilaamista ja asentamista on työmaalla pidettävä väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Julkisivuverhouksen toteutustavasta laaditaan riittävän suurikokoinen malli, josta käy ilmi verhouksen lopulliseksi tarkoitettu materiaali, väri, pintakäsittely sekä kiinnitysmenetelmät. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty 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.

Länsisatamankadun 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 0,8, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Liikehuoneistojen käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan tarvittaessa toimittaa niiden osalta täsmennetyt pääpiirustukset erillistä lupaharkintaa varten.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

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

Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa Henrik Borgströmin kujalle sekä Helvi Leiviskän kujalle sijoitettujen pelastusajoneuvojen nostopaikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusauton kääntyminen katualueelta esitetylle pelastusauton nostopaikalle varmistetaan ja että varateiltä pelastaminen onnistuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

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.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille tontilla 20017/11.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 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