
Tunnus	20-1640-21-A LP-091-2020-09095
Hakija	Asunto Oy Samoan Fale, Helsinki c/o Oulun Rakennusteho Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0078-0003 Samoankuja 3
Pinta-ala	1588 m ²
Kaava	Asemakaava 12500
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4500 m ²
Alueen käyttö	AK V / VI Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa Antero arkkitehti INARO

Rakennustoimenpide	<p>Viisi- / kuusikerroksisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20078/3 rakennetaan viisi- / kuusikerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121) sekä rakennelma jätteen imukeräyspisteelle.</p> <p>HEL 2021-006967</p> <p>Jätkäsaaren Melkinlaiturin kaava-alueelle, Kiribatinkadun, Tahitinkadun ja Samoankujan rajaamalle tontille rakennetaan viisi- / kuusikerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo. Melkinlaiturin asemakaava 12500 on saanut lainvoiman vuonna 2019. Hanke on Hitas-omistuskohde.</p> <p>Lisäksi rakennuksen sisäpihalle rakennetaan erillinen rakennelma jätteiden imukeräyspistettä varten.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 44 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 80,0 m². Pääosa asunnoista on viherhuoneellisia ja osassa ylimmän kerroksen asunnoista on lisäksi parvi. Viherhuoneet ja parvet saa rakentaa tontille osoitetun kerrosalan lisäksi. Pelastautuminen tapahtuu viherhuoneiden kautta pelastuslaitoksen nostokalustolla tai parvekkeellissa asunnoissa omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevat liiketilat (3 kpl), irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot, talopesula, kerhotila, tekniset tilat sekä S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 90,0 m² / 120 henkilölle). Väestönsuoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona. Talosauna sijaitsee kuudennessa kerroksessa.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua tiiltä. Julkisivut on jäsennöity viherhuonekaistoilla viiteen osaan. Sekä katu- että pihasivuilla on käytetty kolmea eri sävyistä tumman punaruskeaa tai harmaata tiiltä. Viherhuoneiden metalliosat ovat</p>
---------------------------	---

mustaksi maalattuja. Katot ovat osin bitumikermipäälysteisiä tasakattoja ja osin julkisivun värisellä tiilikatteella katettuja lapekattoja.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin kolmella tontilla on yhteinen piha, joka on suunniteltu kaavan vaatimuksen mukaisesti yhdeksi kokonaisuudeksi istutuksineen ja pinnoitteineen sekä yhteisine leikki- ja oleskelualueineen.

Tontilla sijaitsee erillinen jätteiden imukeräyspiste, jonka verhous on mustaksi maalattua puupaneelia.

Piha-alueen hulevedet viivytetään biosuodatuspainanteeseessa ja ohjataan kaupungin hulevesiverkkoon. Osa kattovesistä ohjataan myös biosuodatuspainanteeseen ja osa suoraan hulevesiverkostoon. Hankkeelle on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Asemakaavan mukaiset autopaikat (26 ap) sijoitetaan Melkinlaiturin pysäköintilaitokseen kortteliin 20077. Mitoituksessa on hyödynnetty kaavan mahdollistamaa vähennystä, mikäli käytetään keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkojen toteutustapaa. Paikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu.

Kaava edellyttää toteutettavaksi 150 polkupyöräpaikkaa, joista 113 pp on sijoitettava sisätiloihin. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 120 pp, jonka lisäksi pihalle sijoitetaan 16 pp asukkaille, 9 pp liiketiloille ja 5 pp vieraille.

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.

Toimitetut selvitykset:

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- 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)
- Selvitys pelastautumisesta vetotikkailla
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisistä vaatimuksista
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Ympäristömeluselvitys
- Tärinäselvitys
- Julkisivun ääneneristysmitoitus
- Akustinen työselitys

- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Lämpöhäviöiden tasauslaskelma
- Olosuhdesimulointiraportti
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Esteettömyys selvitys

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 5.2.2020, jolloin alueryhmä puolsi suunnitelmaa poikkeamisineen. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän esittämien kommenttien mukaisesti.

Hitas-työryhmä on antanut hankkeen suunnitelmista puoltavan lausunnon 17.3.2021. Asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyi 28.4.2021 tontilla 20078/3 sijaitsevan As. Oy Samoan Falen suunnitelmat perustuen Hitas-työryhmän lausuntoon.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 24.5.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta:

Asemakaavamääräys: Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutaso pinnan yläpuolella. Poikkeus: Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asunnon lattia on 0,35 metriä viereisen katutaso pinnan yläpuolella. Perustelu: Porrashuoneen katu- ja pihasisivun sisäänkäyntien korkeusasema määrittää myös asunnon korkeusaseman, jotta esteettömyysvaatimus voi toteutua. Asunnon yksityisyyttä parannetaan istutusvyöhykkeellä.

Asemakaavamääräys: Kortteleiden 20077, 20078 ja 20082 Samoankujan varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi koko

julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Maantasokerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4.0 m ja sen tulee julkisivumateriaaliltaan olla pääsääntöisesti lasia. Poikkeus: Samoankujalle avautuvan yhden liikehuoneen kerroksen korkeus on 3,77 metriä. Julkisivu ei ole pääsääntöisesti lasia. Perustelu: Katu- ja pihasivun sisäänkäynnit asemoivat maantasokerroksen liikehuoneistojen korkeusasemat ja kadun kaltevuuden vuoksi on päädytty ratkaisuun, jossa kerroksen korkeus yhden liiketilassa jää alle neljän metrin. Tiilijulkisivu on aukotettu erillisillä isokokoisilla ikkunoilla.

Asemakaavamääräys: Asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Poikkeus: Viherhuoneiden ulkoseinän osalta kaavan ääneneristysvaatimus Samoankujan ja Kiribatinkadun puolella ei täyty.

Perustelu: Viherhuoneet toteutetaan puolilämpiminä ja eivät siten ole asuinhuoneita. Tästä johtuen viherhuoneiden julkisivurakenteita ei toteuteta niiden kaavamääräysten mukaisesti, joita noudatetaan asuinhuoneiden osalta. Viherhuoneen vieressä tai takana sijaitsevat asuinhuoneet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että niiden ääneneristys täyttää kaavan vaatimuksen yhdessä viherhuoneen ulkovaipan ja asuinhuoneiden seinärakenteen kanssa.

Paloturvallisuusasetuksen (848/2017) 30 §:

Poikkeus: Palomuuria ei rakenneta rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevien tonttien 1 ja 2 rajalla.

Perustelu: Rakennusten välisen palon leviäminen ehkäistään riittävällä palo-osastoinnilla. Palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite- / yhteisjärjestelysopimuksella.

Käyttöturvallisuusasetuksen (1007/2017) 18 §:

Poikkeus: Kinostumista estäviä katoksia ei ole kaikissa Samoankujan puoleisissa liiketilojen ovissa (2kpl), Tahitinkadun teknisen tilan ovesa sekä sisäpihan puoleisen VSS / irtaimistovaraston ja talovaraston sisäänkäynneissä.

Perustelu: Liiketiloilla on katokselliset pääsisäänkäynnit. Katokset ovat toissijaisia ja tarkoitettu mahdollistamaan tilojen myöhempää muuntojoustoa. Sisäpihan puolella oleva VSS / irtaimistovarastoon on sisäyhteys porrashuoneen kautta, jolloin ulkoyhteys on toissijainen. Kylmän talovaraston ovi sisäpihalla ja Tahitinkadun teknisen tilan sisäänkäyntiovet ovat kattamattomat, koska tilat eivät ole asukkaiden käytössä eikä niitä ole haluttu erityisesti korostaa katoksella.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4500>-m300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta luku <-m300 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, 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

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

Lisäkerrosala 3

Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 4

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4064		4064
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		432		432
	lisäkerrosalaa 1		347		347
	lisäkerrosalaa 2		34		34
	lisäkerrosalaa 3		296		296
	lisäkerrosalaa 4		111		111
	liiketilaa		356		356
Autopaikat	Vähintään	26			
	Rakennetut	26			
	Kiinteistön ulkopuoliset	26			
	Yhteensä	26			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	90	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	5673 m ²				
Tilavuus	20840 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos				
Lausunto pvm	27.05.2021				
Lausunnon tulos	ei puollettu				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	14.04.2021				
Lausunnon tulos	lausunto				

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	28.04.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien maantasokerroksen asunnon korkeusasemaa, liikehuoneiston kerroskorkeutta sekä viherhuoneiden ääneneristävyyttä ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeamiset paloturvallisuusasetuksessa säädetystä palomuurin rakentamisesta ja käyttöturvallisuusasetuksessa säädetystä sisäänkäyntien kinostumiselta suojautumisesta ovat vähäisiä ja perusteltuja.</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:

- 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.

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

Hankkeessa on tehtävä asiantuntijatarkastus ääneneristävyyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien toteutuksen osalta sekä akustiset mittaukset riittävän ääneneristävyyden toteamiseksi. Asiantuntijalausunto toteutuksesta ja mittaustuloksista on toimitettava rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

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.

Liikehuoneistojen käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttä tulee

rakennusvalvontaan toimittaa niiden osalta täsmennetyt pääpiirustukset rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

Mikäli liiketiloihin toteutetaan ravintola/kahvila, on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päätyjen tilapäisistä julkisivuista.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0,5, jonka johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksille on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (26 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen rakennusten 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 §, 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