
Tunnus	20-2908-21-A LP-091-2021-03342
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0830-0004 Länsisatamankatu 41
Pinta-ala	5501 m ²
Kaava	Asemakaava 12331
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	17885 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinrakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Haukkavaara Jyri Antero arkkitehti Arkkitehtiryhmä A6 Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen

Asuinkerrostalotontille 20830/4, Länsisatamankatu 41 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa (käyttötarkoituusluokka 0121).

HEL 2021-010786

Taustaa

Jätkäsaaren, Atlantinkaaren kaava-alueelle on suunniteltu kolme asuinkerrostalotonttia (2,3 ja 4) käsittävä suurkortteli 20830. Korttelisuunnitelmalle on myönnetty kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätös (HEL 2018-005916) muun muassa asemakaavan mukaisesta kerrosalasta. Tonttia 4 varten on myönnetty uusi poikkeamispäätös (HEL 2020-007677) tontin asemakaavan mukaisesta kerrosalasta, rakennusten kerrosluvusta, rakennukseen jätettävästä kulkuaukon toteuttamisesta, rakennusalueen rajoista ja pysäköintipaikkojen laskentatavasta.

Pohjaratkaisu

Korttelin viimeisenä asuntokohteena tontille 4 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa (käyttötarkoituusluokka 0121). Asunnot ovat Hitas-omistusasuntoja. Rakennus AB on 5- / 14- /15- kerroksinen, rakennus C 9- kerroksinen ja rakennus DE 3- / 6- / 9- kerroksinen. Rakennuksissa AB ja DE on kellarit.

Kohteeseen rakennetaan yhteensä 212 asuntoa, joiden asuntokoot vaihtelevat 31,0 m²:stä 109,0 m²:in. Asuntojen keskipinta-ala on 66,5 m². Perheasuntojen osuus koko asuntoalasta on 64,5%, niiden keskipinta-ala on 83,5 m².

Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Maan tasossa Hyväntoivonpuiston reunassa sijaitsevilla DE-rakennuksen asunnoilla on myös pienet pihaterassit

Liiketilat (4 kpl) sijoittuvat Melkinlaiturille, rantatorin äärelle. Suurin

niistä rakennetaan ravintolaksi, joka varustetaan kaavan vaatimusten mukaisesti ylimmälle vesikatolle johtavalla hormilla ja rasvanerotuskaivolla. Ravintolan eteen on varattu tila ulkoterrasille.

Asukkaita palvelevat yhteistilat sijaitsevat kellarissa, piha- / katutasossa sekä AB-rakennuksen ylimmässä, 15 kerroksessa.

Väestönsuojapaikat 435 henkilölle rakennetaan omalle tontille, AB- ja DE-rakennusten kellareihin, neljään (104,0 m², 88,5 m², 88,0 ja 47,0 m²) S-1 -luokan väestönsuojaan.

Julkisivut ja vesikatto

Julkisivusuunnittelu jatkaa ideaa suurkorttelista, jota jäsentävät korttelia kiertävä pääosin paikalla muurattu tiilinen jalustaosa ja korkeammat, jalustalta nousevat valkeaa betonia olevat ruudukkoaiheiset torniosat. Ruudukon sisään jäävien "peilien" materiaali vaihtelee tonteittain ja ne ovat tontilla 4 harmaalla lasyyrikäsiteltyä reliefibetonia.

Vesikattotasolla, ullakolla sijaitsevat Ilmanvaihtokonehuoneet on hyväksytty poikkeamispäätöksessä osana kokonaisarkkitehtuuria. Kuusi kerrosta matalammissa rakennuksissa on viherkatto.

Kohteeseen asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä. Paneelimäärässä varaudutaan kesäpäiväaikaisen kiinteistösähkön kulutuksen kattamiseen.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Hankkeen 120 pysäköintipaikkaa sijoitetaan LPA-korttelin 20831 pysäköintitaloon. Autopaikkojen minimivaatimus on 119 ap, jossa on hyödynnetty keskitettyjä, nimeämättömiä autopaikkoja koskeva vähennys.

Rakennusten 514:n pyöräpaikan tarpeesta 386 kpl (75 %) sijoitetaan asuinrakennusten sisätiloihin ja loput pihamaalle.

Tontin käyttö ja hulevedet

Oleskelu- ja leikkipiha on maanvarainen ja suunniteltu osaksi korttelin yhteiskäyttöistä pihaa. Rakennuksen AB Katolla, 15. kerroksen tasossa on lisäksi oleskeluterassi ja viljelypuutarha.

Korttelin huolto tapahtuu ympäröiviltä kaduilta sekä Länsisatamankadulta pihalle johdettavaa huoltotietä käyttäen.

Pelastusajoneuvon reitti ja tontin 4 pelastuspaikat sijoittuvat Hyväntoivonpuiston kevyenliikenteen raitille, Länsisatamankadulle ja yksi reitteineen rasitteena tontille 3. Pihaan avautuvien sekä C-rakennuksen vain Melkinlaiturille avautuvien asuntojen pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

Asunto-osakeyhtiö liittyy Jätkäsaaren imujätejärjestelmään. Tontin imujätehuone sijaitsee AB-rakennuksen 1. kerroksessa. Liiketilojen suurempia jätteitä varten toteutetaan erillinen jätehuone,

Rakennusten ja pihan hulevedet johdetaan mereen purkavaan hulevesiviemäriin. Viivytyjärjestelyjä ei edellytetä, koska rakennusalue sijaitsee meren rannan välittömässä läheisyydessä.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelin 20830 tonttien välille on laadittu alustava mm. perustusten ja salaojien sijoittamista, rakenteita, pelastusteitä ja -paikkoja, yhteispihaa ja kulku- ja huoltoliikennettä koskeva yhteisjärjestelysopimus.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
- Maaperän haitta-aineselvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Perustamistapalausunto
- Kantavien ja jäykistävien rakenteiden (rakennus AB) ulkopuolinen tarkastus-lausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen asiantuntija ulkoseinien lämmöneristeestä
- Palotekninen asiantuntijalausunto vastakkain sijaitsevien asuntojen ikkunoiden paloturvallisuudesta
- Palotekninen suunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Meluselvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys selvitys
- LVIA-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys (3 kpl), energiatehokkuusluokka A (2018)
- Selvitys rakennushankkeen ostoenergiasta
- Lentoestelausunto, 2 kpl-rakennukset/torninosturi
- Tuuliselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma ja -ilmoitukset (4 kpl)
- Väritetyt julkisivut
- Alustava pihasuunnitelma
- Alustava pihasuunnitelma, viherkatto ja viljelypuutarha
- Alustava viherkerroinlaskelma
- Hulevesisuunnitelma
- Selvitys yhteistiloista

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Poikkeamispäätös
- Korttelin AK 20830 rakennusoikeuden jakautuminen tonteittain
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän muistio, 2 kpl
- Hitas-työryhmän lausunto
- Rasitesopimusluonnos

- Rakennusoikeuslaskelma (MRL 115 § pinta-alataukko ja kerrosalakaaviot)

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 3.3.2021 sekä 28.4.2021. Alueryhmä puoltaa suunnitelmaa poikkeamisineen ja pitää sitä ympäristöönsä sopivana ja laadukkaana.

Lausunnot

Pelastuslaitos puoltaa 14.9.2021 antamassaan lausunnossa hankkeen paloteknistä suunnitelmaa ehdollisena, joka koskee pelastustiesuunnitelman tarkentamista.

Pelastuslaitos ei puolla 28.10.2021 antamassaan lausunnossa väestönsuojan mitoittamista pelkän asuin- ja liikekerrosalan perusteella. Hankkeen väestönsuojien mitoituksessa pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta on vähennetty porrashuoneiden kerrosala, joka kyseisessä kaavassa lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Rakennusoikeus

Kerrosala ylittää poikkeamispäätöksen liitteenä olleessa tontinkäyttösuunnitelmassa tontille 4 osoitetun rakennusoikeuden 17885 k-m² 32 kem² (0,2 % rakennusoikeudesta). Hakijan perustelu: Ylitys on pääosin liikekerrosalaa (26 k-m²), jonka rakentaminen Melkinlaiturille on suotavaa.

Parvekkeiden ominaisuus

Kaavamääräys: Parvekkeet tulee toteuttaa yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä Melkinlaiturin ja Hyväntoivonpuiston puoleisilla julkisivuilla. Rakennuksen DE parvekkeet eivät muodosta yhtenäistä parvekevyöhykettä Hyväntoivon puoleisella julkisivulla, vaan noudattava tontin 2 ja 3 rakennusten parvekesijoittelua, joilla tonteilla poikkeamispäätöksessä oli myönnetty poikkeus yhtenäisyydestä. Hakijan perustelu: Noudattamalla rakenteilla olevien hankkeiden parvekejäsentelyä saadaan kaupunkikuvallisesti yhtenäisempi korttelikonaisuus. Lisäksi ratkaisu parantaa huoneistojen asuttavuutta.

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja

Suunnitelmassa parvekkeiden kohdalla käytetään tiililaattapintaisia, jälkisaumattavia betonielementtejä, kuten jo tapahtuu 2 ja 3 tonteilla. Hakijan perustelu: Noudattamalla rakenteilla olevien hankkeiden parvekkeiden julkisivumateriaalia saadaan aikaan kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelikokonaisuus.

Poikkeaminen Valtioneuvoston väestönsuojista annetussa asetuksessa (408/2011) määritellystä suojatilan koosta

Asetuksen 2 §:n mukaan väestönsuojan suojatilan tarve on 2 % rakennuksen kerrosalasta.

Suunnitelmassa VSS-tilat on mitoitettu asuin- ja liiketilan kerrosalan summalla pois lukien pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta porrashuoneiden kerrosala, joka kyseisen korttelin asemakaavassa sisältyy pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan.

Hakijan perustelu: Väestönsuojat on mitoitettu vastaavalla tavalla kuin korttelin samaan hankekokonaisuuteen kuuluvien, aiemmin luvan saaneiden tonttien 2 ja 3 ha nkeissa on mitoitettu. Kyseinen mitoitustapa oli aiempien lupakäsittelyjen yhteydessä rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhdessä ohjeistama. Hyvään hallintotapaan perustuen kyseisen kohteen väestönsuojamitoitus esitetään hyväksyttäväksi vastaavalla tavalla tehtynä kuin korttelin tonteilla 2 ja 3 on tehty ja hyväksytty. Tällöin korttelin samaan hankekokonaisuuteen kuuluvia kiinteistöjä kohdellaan hallinnollisesti yhtenäisellä tavalla.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön käyttöturvallisuusasetuksen (1007/2017) huoltomahdollisuuksista koskevasta 25 §:stä

Asetuksen 25 §:n mukaan yli 9 m korkeissa rakennuksissa katoille on päästävä sekä sisä- että ulkokautta ja näin erikoisesti, jos katoilla on säännöllistä huoltoa vaativia laitteita.

C- ja DE-rakennusten matalammille katoille on käynti vain ulkokautta ylemmältä katolta laskeutuvilla talotikkailla. Etäisyys vesikattojen välillä on 9,2 m.

Hakijan perustelu: Poikkeamaa perustellaan sillä, että tasoero on vain hiukan suurempi kuin sallittu. Lisäksi katoilla ei ole säännöllistä huoltoa vaativia laitteita ja tikkaat varustetaan turvaköyden kiskolla sekä selkäsuojuksella.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

16260 <- 245, poikkeamispäätöksellä 17885 <- 245 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä <-m 245 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisäkerrosala 1

Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet,

saunat, harrastetilat, kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

IV- konehuoneet saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		17646		17646
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1331		1331
lisäkerrosalaa 1		1809		1809
lisäkerrosalaa 2		333		333
Liiketila A		271		271

Autopaikat	Vähintään	119
	Rakennetut	120
	Kiinteistön ulkopuoliset	120
	Yhteensä	120

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	104	2	Ei
	S1	88.5	2	Ei
	S1	88	2	Ei
	S1	47	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	22238 m ²
Tilavuus	67853 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 14.09.2021
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 28.10.2021
Lausunnon tulos ei puollettu

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Sijaintilausunto 05.10.2021 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO 23.08.2021 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Lausunto Hitas-suunnitelmista 04.10.2021 lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset rakennusoikeudesta, parvekkeiden ominaisuudesta, julkisivumateriaalista, väestönsuojatilan koosta, huoneen pääikkunan edessä olevasta etäisyydestä ja huollon katolle pääsystä ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista hakijan on kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava 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.

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

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

Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokasta R3 johtuen kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmille on tehtävä YMA:n 477/2014 7 §:n mukainen tarkastussuunnitelma ja sen mukainen kirjallinen lausunto ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on teettänyt kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmille ulkopuolisen tarkastuksen rakennuslupavaihetta varten.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määriteltä 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.

Pelastusteistä ja nostopaikoista on laadittava tarkempi pelastustiesuunnitelma, jossa on esitetty selkeämmin ympäröivien katu- ja puistoalueiden rakenteet sekä sisäpihan järjestelyt. Liikenne- ja katusuunnittelusta on varmistettava, että pelastustie- ja nostopaikkajärjestelyt eivät ole ristiriidassa voimassa olevien katusuunnitelmien kanssa, vaan esitetyt järjestelyt ovat toteuttamiskelpoisia.

Varateinä toimivat päällekkäiset parvekeluukut on sijoitettava limittäin

niin, ettei luukun kautta poistuvan ole mahdollista pudota useamman kerroksen väliä avoinna olevista aukoista.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä mikäli sijoitus poikkeaa Rakennusjärjestyksen 6 §:n 1) ja 3) kohdan määräyksistä.

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.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksien käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on osoitettava 120 autopaikkaa mukaan lukien liikkumisesteisten paikka korttelin 20831 alueellisesta pysäköintilaitoksesta.

Rakennuksille on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksien käyttöönottoa tulee niissä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksien käyttöönottoa on toimitettava 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 majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

133 §, 135 §, 150 b ja d, 174 § sekä 175 §.

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