

---

<b>Tunnus</b>	20-2700-18-A LP-091-2018-03692
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0830-0002 Länsisatamankatu
<b>Pinta-ala</b>	5113 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12331
<b>Lainvoimaisuus</b>	2015
<b>Sallittu kerrosala</b>	20175 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Haukkavaara Jyri Antero arkkitehti Arkkitehtiryhmä A6 Oy

---

**Rakennustoimenpide** Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus, kolme asuinkerrostaloa, tontti 20830/2, osoite Länsisatamankatu 37, Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelu

HEL 2018-012286

Facta 20-2700-18-A, Lupapiste LP-091-2018-03692

**Taustaa**

Jätkäsaareen, Atlantinkaaren kaava-alueelle on suunniteltu kolme asuinkerrostalotonttia (2,3 ja 4) käsittävä suurkortteli 20830. Korttelille on myönnetty kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätös (HEL 2018-005916 T 10 04 01) mm. asemakaavan mukaisesta kerrosalasta, kerrosluvusta, julkisivujäsentelystä, rakennusrajoista ja pysäköintipaikkojen laskentatavasta.

**Suunnitteluratkaisu**

Korttelin aloitushankkeena tontille 2 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joista rakennus A on 5-15 -kerroksinen, rakennus B 15-kerroksinen ja rakennus CD 3-8 -kerroksinen. Rakennuksiin tulee yhteensä 265 kaupungin vuokra- asuntoa, keskipinta-alaltaan 59,5 m<sup>2</sup>. Kaksioissa ja niitä suuremmissa asunnoissa on lasitettu parveke ja yksiöissä ranskalainen parveke. Hyväntoivonpuiston reunassa sijaitsevilla asunnoilla on myös pienet pihat. B-talossa on pieni liiketila ja CD-talossa kellari.

Yhteistilat sijaitsevat kellarissa, piha- ja katutasossa sekä kattokerroksessa. Väestönsuojapaikat 467 henkilölle rakennetaan kolmeen väestönsuojaan. Hankekuvauksen mukaan rakennukset on suunniteltu esteettömiksi.

### Julkisivut

Julkisivusuunnittelu noudattaa asemakaavan ja kortteliin tehdyn viitesuunnitelman mukaista ideaa suurkorttelista, jota jäsentävät korttelia kiertävä paikalla muurattu tiilinen jalustaosa ja korkeammat, jalustalta nousevat valkobetonisat ruudukkoaiheiset torniosat.

### Pysäköinti

Hankkeen 109 pysäköintipaikkaa sijoitetaan viereisen LPA-korttelin 20831 pysäköintitaloon. 577:n pyöräpaikan tarpeesta 75 % sijoitetaan asuinrakennusten sisätiloihin ja 25 % pihamaalle.

### Tontin käyttö

Korttelin ulkotilat ja leikkipaikat sijoittuvat rakennusten rajaamalle yhteispihalle ja kattoterasseille. Hulevesien viemärointiä viivytetään viherkattoja ja maanvaraista yhteispihaa hyödyntäen. Kiinteistöyhtiö liittyy Jätkäsaaren imujätejärjestelmään.

### Eriyisselvitykset:

#### Perustamistapalausunto

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja

LVI-suunnittelun perusteet -asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)

Kosteudenhallintaselvitys

Äänitekniset selvitykset

Selvitys matkapuhelinten kuuluvuudesta, hankekuvauksessa

Lentoestelausunto

Tuulisuusselvitys

Selvitys aputiloista

### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Poikkeamispäätös

Hankeselostus poikkeamisineen

Pääpiirustukset

Kerrosalalaskelma

Sopimus autopaikoista

Rasitesopimus, alustava

Alueryhmän muistio

Naapurin kuuleminen

### Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poiketaan vähäisesti asemakaavasta jättämällä kaavan edellyttämä liiketilan rasvanerotuskaivo ja rasvahormi pois; perusteluna liiketilan pieni koko.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

18350 kem2, poikkeamispäätöksellä 20175 kem2

Kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava vähintään 55 kem2 liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat, sekä iv-konehuoneet ja laitetilat.

MRL 115 §:n sallima kerrosalan ylitys on hyödynnetty.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		20065		20065
kerrosalan ylitys /MRL 115§		2207		2207
lisäkerrosalaa		2704		2704
liiketilaa		54		54

Autopaikat

Vähintään	109
Rakennetut	109
Kiinteistön ulkopuoliset	109
Yhteensä	109

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	346	3	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	24961 m <sup>2</sup>
Tilavuus	73073 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.09.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen mukainen. Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- ulkoväriyissuunnitelma
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen sekä maa- ja kallioperäyksikköön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin

ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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

MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelytoimenpiteenä on ulkopuoliseen kosteusrasitukseen liittyvien rakenteiden suunnittelun osalta tehtävä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus rakennusfysikaalisten suunnitelmien osalta ja MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus rakennusvaiheessa.

MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelytoimenpiteenä on 15-kerroksisen rakennuksen kantavien ja jäykistävien rakenteiden suunnitelmien osalta tehtävä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus.

Ennen julkisivujen rakentamista on paikalla järjestettävä julkisivumallien arviointi, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Tilaisuudessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennukset käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on osoitettava 119 autopaikkaa korttelin 20831 alueellisesta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonta-palvelun hyväksymällä tavalla.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 133 §, 135 §, 150 b, c ja d sekä 175 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirkka Hellman arkkitehti puh. 310 26340