

Tunnus	20-0651-22-A LP-091-2022-00348
Hakija	Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0007-0021 Välimerenkatu 1
Pinta-ala	1398 m ²
Kaava	Asemakaava 12246
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	6200 m ²
Rakennettu kerrosala	6408 m ²
Alueen käyttö	KL-1 Hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Oiva Vesa Tuomas arkkitehti

Rakennustoimenpide	<p>Seitsemänkerroksisen toimistorakennuksen ja siihen liittyvän pysäköintihallin (0400) rakentaminen</p> <p>Hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialueelle, tontille 20-7-21, Välimerenkatu 1:een rakennetaan seitsemänkerroksinen, pääosin puurakenteinen toimistorakennus (käyttötarkoitusluokka 0400).</p> <p>HEL 2022-003343</p> <p>Taustaa</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee keskeisellä paikalla kantakaupungista Jätkäsaaren tultaessa, Jätkäsaarenlaiturin välittömässä läheisyydessä. Uudisrakennus rakentuu osaksi Woodcity-puukorttelia, jossa sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa, toimistorakennus ja korttelin yhteiskäyttöinen pysäköintitalo täydentäen näin korttelin valmiiksi. Suunnitelma perustuu keväällä 2011 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kyseiselle tontille on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa (Facta-tunnus 20-3078-19-A) hotellirakennuksen rakentamiseksi, josta hankkeesta sittemmin on luovuttu.</p> <p>Rakenne</p> <p>Rakennuksen ensimmäinen kerros sekä porras- ja hissikuilut ovat betonirakenteisia. Ylemmät kerrokset ovat pääasiassa puu-teräs -liittorakenteisia. Rakennuksen rungon suunniteltu käyttöikä on 100 vuotta.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee aula-, näyttely- ja kokoustiloja sekä teknisiä- ja varastotiloja mm. polkupyörävarasto. Rakennusrungon keskelle sijoittuvat kaksi poistumisporrasta, hissiryhmä sekä hygienia- ja teknisiä tiloja, joiden ympärille 2.-7. kerroksessa sijoittuu muuntojoustavaa työtilaa. Neljättä - kuudetta</p>
---------------------------	--

kerrosta yhdistää lisäksi avoporras. Ylimmässä, 7. kerroksessa on työtilojen ohella sauna- ja kokoustilat terassitiloineen. Iv-konehuoneet sijaitsevat 2., 3. ja 7. kerroksessa. Kellariin johtaa kahden poistumisportaan lisäksi palokunnan sammutusreitteinä toimiva porras. Kellariin sijoittuu henkilökunnan sosiaalitilat, varasto- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitilaa. Pysäköintitila ulottuu maanalaisena rakennuksen ulkopuolelle sijoittuen sekä omalle että naapuritontille 20 yhtyen tontilla 20 jo olevaan pysäköintihalliin. Pysäköintihallin sijoittumiselle osin naapurin tontille ja liittymiselle naapuritontilla olevaan pysäköintihalliin on naapurin suostumus (vuokrasopimus). Olevan hallin ja uudisrakennuksen välille toteutetaan palomuuuri. Väestönsuojapaikat 173 henkilölle toteutetaan kellariin suoja-alaltaan 130 m²:n kokoiseen S-1-luokan väestönsuojaan, joka normaaliaikana toimii sosiaalitiloina.

Julkisivut ja vesikatto

Julkisivut ovat pääosin harmaantuvaa puupaneelia. Ikkunakenttiin on yhdistetty tehosteeksi silkkipainettua lasia. Maantasojulkisivu kadulle on hyvin avoin ja lasinen. Sokkeli on luonnonkiveä. Rakennuksessa on tasakatto.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Hankkeen 30 pysäköintipaikkaa sijoitetaan rakennuksen kellariin (13 ap) ja sen yhteyteen rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin (17 ap), joka yhdistyy tontilla 20 olevaan pysäköintihalliin. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Laivapojankadulta olevan hallin kautta. Maanalaisen pysäköintihallin paikoista 13 kpl sijaitsee naapuritontin 20 puolella. Pysäköintihallin sijaintiin osin naapurin tontilla on naapuritontin 20 haltijan suostumus. Rakennettavista autopaikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu. Sähköautoille varataan asetuksen edellyttämä latausvalmius. Asemakaavan edellyttämät 72 polkupyöräpaikkaa (1 pp/90 kem²) sijoitetaan 1. kerroksessa olevaan pyörävarastoon. Lisäksi pääsisäänkäynnin lähistölle sijoitetaan 10 pp vierailijoiden käyttöön.

Tontin käyttö ja hulevedet

Kortteliin rakennetaan tonteille 18, 20 ja 21 sijoittuva yhteinen oleskelu- ja leikkiapiha. Pihalle johtaa pelastustie Välimerenkadulta ja pihalle sijoitetaan pelastusajoneuvon nostopaikka. Pihan sadevedet ohjataan HSY:n hulevesiverkostoon. Hulevesiä ei viivytetä meren läheisyyden vuoksi.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelin 20007 tonttien 21, 18 ja 20 kesken on laadittu alustava mm. ajo- ja kulkuyhteyksiä, pysäköintihallin laajennuksen sijoittamista ja käyttöä, yhteispihan käyttöä, pelastusteitä ja -paikkoja ym. koskeva yhteisjärjestelysopimus.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Yhteenveto PIMA-tutkimuksista alueella

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Ulkopuolisen tarkastajan lausunto runkorakenteista / puurakenteet
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden kolmannen osapuolen tarkastuslausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- Kosteudenhallintaselvitys
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma, pelastusviranomaisen leimaama
- Savunpoistosuunnitelma
- Puujulkisivun palosuojauksen pitkäaikaiskestävyys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Ulkovaipan ääneneristys selvitys
- LVI-suunnittelun ja - toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Väestönsuojapiirustus
- Havainnekuvia
- Alustava pihasuunnitelma
- Pintatasaussuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Maanvuokrasopimus / pysäköinti
- Valtakirja
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Kaavoittajan kannanotto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rakennusoikeuslaskelma (MRL 115 § pinta-alataukko ja kerrosalakaaviot)

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 26.1.2022. Alueryhmä puoltaa suunnitelmaa poikkeamisineen ja pitää hanketta kokonaisuutena laadukkaana.

Lisäselvitys

Pysäköintihallin laajennus (450 kem2) laajuustietoineen kuuluu kokonaisuudessaan nyt rakennettavaan toimistorakennukseen. Kyseiselle tontille 21 sijoittuva pysäköintihallin osa on 128 kem2 (4 ap) ja tontille 20 sijoittuva osa 322 kem2 (13 ap).

1. kerroksen korkeusasema on N2000 järjestelmässä +3,505 (pääpiirustuksissa Helsingin vanhan N43 erillisjärjestelmän mukaisesti +3,20) alittaa Helsingin kaupungin julkaisun turvallisista rakentamiskorkeuksista mukaisen arvon +3,93 (vuonna 2100) kyseisessä Jätkäsaaren korttelissa. Alitukselle on perusteena rakennuksen liittyminen korttelin muihin rakennuksiin, sekä esteetön liittyminen korttelin yhteispihaan ja toteutettuihin katukorkoihin.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 14.3.2022. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

1. Rakennusoikeuden ylittyminen

Rakennuksen kerrosala on 6482 kem², mikä ylittää tontille 21 osoitetun rakennusoikeuden 6200 k-m² 282m² (4,5 % rakennusoikeudesta).

Perustelu: Asemakaavan vahvistumisen jälkeen tehdyssä tonttijaossa tontti 19 jaettiin tonteiksi 20 ja 21. Tonttijaon myötä tontin 20 hanke määrittä kerrosalan käytön ja tontin 21 rakennusoikeudeksi jäi jakojäännöksenä 6200 k-m². Kerrosalan ylittymisellä tontilla 21 ei ole heikentävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Korttelin 20007 KL-1 kaava-alueen rakennusoikeus ylittyy yhteensä vain 333 kem² (1,8% KL-1 alueen rakennusoikeudesta 19 000 k-m²).

2. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat (<- m300)
Asemakaava määrää, että kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta on varattava vähintään 300 m² liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Toimistorakennuksen maantasokerroksessa on toimiston käyttäjiä sekä vierailijoita palvelevia aula- ja näyttelytiloja yhteensä noin 250 m². Nämä tilat eivät ole ulkopuolisille täysin avoimia kaavamääräyksen tarkoittamia asiakaspalvelutiloja, joita rakennuksessa tulisi olla vähintään 300m².
Perustelu: Vaikka kaavan tarkoittama asiakaspalvelutilan luonne ei tällä hetkellä täysin toteudu, pohjaratkaisu ja avoin kaupunkitilaan avautuva ikkunajulkisivu mahdollistaa tilojen muuntamisen kaavan tarkoittamiksi asiakaspalvelutiloiksi.

3. Pysäköintitilan laajennuksen sijoittuminen ja kerrosala
Kellariin ja kellarin ulkopuolelle maan alle sijoittuva pysäköintitilan laajennus ylittää asemakaavassa määrätyn autojen säilytyspaikalle varatun alueen osan rajan (a-a) korttelissa 20007. Pysäköintitilan kerrosala ylittää asemakaavassa sallitun autojen säilytykseen osoitetun rakennusoikeuden 5300 k-m² yhteensä 593 kem² (11,2 % rakennusoikeudesta).

Perustelu: Asemakaava ei määrää pysäköintipaikkojen enimmäismäärää. Kaavan laatimisvaiheessa kyseisen hankkeen todennäköisenä käyttötarkoituksena pidettiin hotellikäyttötarkoitusta, joka määritteli pysäköintiin sallitun kerrosalan. Hankkeen muuttuminen toimitilarakennukseksi toi kortteliin lisää pysäköintipaikkatarvetta. Pysäköintilaitoksen laajennus sijoittuu kokonaisuudessaan maan alle eikä sillä ole häiritsevää vaikutusta kaupunkikuvaan.

Asemakaavapalvelu puoltaa hanketta. Hanke noudattelee pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan henkeä ja rakennusoikeuden ylittyminen on kaupunkikuvan kannalta vähäistä. Kannanotossa esitetty ehto näyttelytilojen toteutumisesta sekä

näiden tilojen avoimuudesta katutilaan toteutuu pääpiirustuksien esittämissä suunnitelmissa. Muilta osin poikkeamat eivät vaikuta kaupunkikuvaan tai kaavoitukseen.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä, perusteltuina ja tarkoituksenmukaisina.

Rakennusoikeus

6200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

<- m 300 Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta (I) vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimitilarakennusten kerrosalaa		6482		6482
kerrosalan ylitys /MRL 115§		734		734
maalainen pysäköintilaitos		450		450

Autopaikat

Vähintään	1
Yhteensä	30
Rakennetaan	30

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	130	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8642 m ²
Tilavuus	31414 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
11.02.2022
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
10.02.2022
lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	11.03.2022
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	22.02.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, pysäköintihallin sijainnista, kadun varteen sijoittuvan maantasokerroksen asiakaspalvelutilan ominaisuudesta ja koosta sekä paloturvallisuusasetuksessa määrätystä palomuurin sijainnista ovat vähäisiä ja perusteltuja.

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
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

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) omistajien / hallinnan omaavien kanssa.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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.

Hankkeen rakenteellisen turvallisuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määriteltä R3. Kantavien ja jäykistävien rakenteiden osalta rakennesuunnitelmille on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus. Tarkastuslausunto toimitetaan rakennesuunnitelmien toimituksen yhteydessä.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määriteltä R3. Ulkovaipan osalta on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus, tarkastus kohdistuu rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmiin, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiivyyteen. Tarkastuslausunto toimitetaan rakennesuunnitelmien toimituksen yhteydessä. Ulkovaipan vesitiivyyteen vaikuttavien rakenteiden, taloteknisten asennusten ja detaljien toteutuksen osalta on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta.

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

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,6, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksien käyttöönottoa.

Rakennukselle 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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c §, 172 § ja 175 §.

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