
Tunnus	20-1387-21-A LP-091-2021-02215
Hakija	KOY Jätkäsaaren Samoankuja 2 c/o Varte Oy As Oy Helsingin Jätkäsaaren Samoankuja 2 c/o Varte Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0082-0001 Samoankuja 2
Pinta-ala	1410 m ²
Kaava	Asemakaava 12500
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4000 m ²
Alueen käyttö	AK VI / VII2/3 asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse Henriikki arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennustoimenpide Kuusi- / seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen (0121)

Asuinkerrostalotontille 20082/1, Samoankuja 2 rakennetaan kuusi- / seitsemänkerroksinen, kaksi porrashuonetta käsittävä asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).

HEL 2021-005097

Samoankujan ja Atlantinkadun kulmatontille sijoittuva asuinkerrostalohanke aloittaa Melkinlaiturin korttelin 20082 rakentumisen. Melkinlaiturin asemakaava 12500 on saanut lainvoiman vuonna 2019.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 47 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 63 m². Asunnot ovat ARA-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat toteutetaan pääosin katutasoon. Talosauna sekä kerhotila sijaitsevat ylimmässä kerroksessa. Katutasossa on kaksi ravintolatilaa, joissa toisessa on 60 asiakaspaikkaa, toisessa 40. Rakennuksen väestönsuoja (suoja-ala 79,9 m² / 106 henkilölle) sijaitsee maantasokerroksessa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona. Asuntojen varatiet järjestetään parvekkeiden kautta omatoimisesti parvekkeelta toiselle poistuen ja sieltä edelleen porrashuoneeseen.

Julkisivut

Julkisivujäsentely perustuu kadun puolella tummaan alaosaan ja valkoiseen keveämpään ja kaavan mukaisesti porrastuvaan yläosaan. Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Kadun puolella julkisivut on jaoteltu osiin tummanruskeaa, harmaata ja beigeä tiiltä käyttäen. Ylin kerros ja pihajulkisivu ovat valkoista tiiltä. Pihajulkisivun parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua, maalattua betonia.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Kortteliin toteutetaan aitaamaton yhteiskäyttöinen piha. Tontin 1 pihalle sijoittuu leikki- ja oleskelualue, ambulanssi- ja huoltoreitit sekä lyhytaikainen pyöräpysäköinti. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspiste sijoittuu tontille 4.

Hulevedet johdetaan tontilta liitoskohtalausunnossa mainitun poistokohdan kautta. Hulevesiä imeytetään pihan istutettavilla alueilla hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelin kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus koskien mm. pihan käyttöä, jalankulku- ja huoltoajoreittejä, jätehuoneen sijoitusta ja käyttöä, perustusrakenteiden sijoitusta sekä palomuurin rakentamista jättämistä.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat (28 ap) sijoitetaan Melkinlaiturin pysäköintilaitokseen, viereiseen kortteliin 20077. Mitoituksessa on hyödynnetty kaavan mahdollistamaa Ara-vuokra-asuntovähennystä sekä vähennystä koskien keskitettyjä ja nimeämättömiä autopaikkoja. Paikoista yksi soitetaan liikkumisesteisille. Asuntojen pyöräpaikkoja toteutetaan kaavan mukaisesti 123 kpl, joista 92 pp sijoitetaan sisätiloihin. Loput asukaspaikat (31 pp) ja vieraspyöräpaikat (4 pp) sijoitetaan pihalle. Ravintoloiden pyöräpaikat (6 pp) sijoitetaan Atlantinkadun puoleisen ravintolan sisäänkäyntisyvennykseen.

Pilaantuneet maat

Kohteessa on suoritettu tutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta. Pilaantunut maaperä puhdistetaan rakennustöiden edellyttämässä laajuudessa ennen rakentamisen aloittamista.

Toimitetut selvitykset:

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- Ympäristöselvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus- ja perustamistapasuositus
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Kosteudenhallintaselvitys
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Rakennushankkeen akustiset suunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Parvekkeiden meluntorjuntaselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- Tärinä- ja runkomeluselvitys

- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Yhteistilaselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus
- Väritetyt julkisivut, 4 kpl
- Alustava pihasuunnitelma
- Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
- Hallinnanjakosopimusluonnos

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja, 2 kpl
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rakennusoikeuslaskelma/pinta-alataulukko

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 27.1.2021 sekä 3.2.2021, jolloin alueryhmä puolsi suunnitelmaa poikkeamisineen.

Kaupunkikuvatyöryhmä käsitteli hanketta 15.2.2021 (ennakkolausunto 20-353-21-E). Suunnitelmaa puollettiin huomautuksella. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon mukaisesti Samoankujan varren rakennusmassan pykällystä selkiyttäen.

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:

Suunnitelmassa toteutettava liiketilan kerrosala 295 kem² alittaa 5 kem² kaavan vähimmäisvaatimuksen 300 kem².

Perustelu: Läpikuljettavat porrashuoneet sekä tarvittavat yhteis- ja tekniset tilat vievät runsaasti kerrosalaa kellarittomassa rakennuksessa.

Suunnitelma poikkeaa kaavamääräyksestä "Samoankujan ja Atlantinkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä." Atlantinkadun varrelle sallitaan sijoitettavan myös talopesuloita. Liiketilojen lisäksi rakennuksen pesula ja kuivaushuone sijoittuvat Samoankujan varteen ja Atlantinkadun varrelle sijoittuvat ulkoiluväline- ja lastenvarustat sekä lämmönjakohuone. Perustelu: Kaikissa edellä mainituissa tiloissa on isot ikkunat ja pesulassa on oma erillinen sisäänkäyntinsä, mitkä seikat lisäävät

tilojen käyttötarkoituksen muunneltavuutta.

Ravintolatiloja varten toteutetaan kaavan edellyttämän seitsemän pyöräpaikan sijaan kuusi pyöräpaikkaa.
Perustelu: Pyöräpaikat sijoitetaan Atlantinkadun puoleiseen sisäänkäyntisyvennykseen, johon koosta johtuen voidaan sijoittaa ainoastaan kuusi pyöräpaikkaa. Lisäperusteluna on Samoankujalla sijaitsevan kaupunkipyöräaseman läheisyys.

Poikkeus käyttöturvallisuusasetuksen (1007/2017) 18 §:stä

Ravintolatila 2:n Samoankujan puoleista sisäänkäyntiä / poistumistietä ei ole suunnitelmassa suojattu katoksella.
Perustelu: Samoankujalle avautuva ovi tehdään poistumisturvallisuuden takia. Ovea on tarkoitus käyttää vain hätätilanteessa. Pääasiallinen kulku tilaan tapahtuu Atlantinkadun puolelta. Kyseinen sisäänkäynti on sisäänvedetyssä syvennyksessä hyvin suojattuna.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksen (848/2017) 30 §:stä

Rakennusten kaakkoispäädyssä tonttien 1 ja 2 rajoille ei rakenneta palomuuria.
Perustelu: Palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään rasite-/yhteisjärjestelysopimus kyseisten tonttien kesken ja palomuuuri korvataan riittäväillä palo-osastoinneilla.
Pelastusviranomainen on puoltanut suunnitelmaa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4000 <- m300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta luku <-m300 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

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.
Erkkereitä ja viherhuoneita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3701		3701
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		363		363
	lisäkerrosalaa 1		352		352
	lisäkerrosalaa 2		51		51
	liiketilaa		295		295
Autopaikat	Vähintään	27			
	Yhteensä	28			
	Rakennetaan	28			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	79.9	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	4858 m ²				
Tilavuus	16665 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä				
Lausunto pvm	15.02.2021				
Lausunnon tulos	puollettu				
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos				
Lausunto pvm	20.05.2021				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	17.05.2021				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)				
Lausunto pvm	15.04.2021				
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 liiketilan toteuttamisen vähimmäiskerrosalaa, liiketilojen toteuttamista rakennuksen koko kadunvarsiosuuksien pituudelta sekä ravintoloille osoitettavan vähimmäispyöräpaikkamäärän toteuttamista ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeaminen paloturvallisuusasetuksessa säädetyistä palomuurin rakentamisesta 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- 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.

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 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.

Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan ulkopuolisen kosteusrasituksen kestävyys- ja vesitiiveyteen. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta. Tarkastuksesta on laadittava kirjallinen lausunto.

Kiinteistön ohi Samoankujalla ja Atlantinkadulla kulkevien raitiovaunujen vuoksi rakennuksen perustuksiin on tehtävä runkomelun vaimennusrakenteita, joiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus.

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.

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

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päädyn tilapäisestä julkisivusta.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, 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 (27 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.

Kokoontumistilaan (ravintola 2) on kiinnitettävä näkyvälle paikalle rakennusluvan mukainen suurimman sallitun henkilömäärän (60) osoittava taulu.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 171 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Päivi Teerikangas
arkkitehti