

---

<b>Tunnus</b>	20-0430-21-A LP-091-2020-10152
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0078-0002 Kiribatinkatu 2
<b>Pinta-ala</b>	2411 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12500
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	4600 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK III / IV / VI Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Korhonen Kirsi Marja arkkitehti Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Kuusi- / viisikerroksisen ja nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen (0121)</p> <p>Asuinkerrostalotontille 20078/2, Kiribatinkatu 2 rakennetaan kuusi- / viisikerroksinen ja nelikerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121).</p> <p>HEL 2021-001263</p> <p>Jätkäsaareen, Melkinlaiturin kaava-alueelle, Kiribatinkadun ja Kanariankadun kulmassa olevalle tontille rakennetaan kuusi- / viisikerroksinen, kellarillinen asuinkerrostalo (rakennus AB) ja nelikerroksinen asuinkerrostalo (rakennus C). Rakennuksen C pihasiipi toteutuu kerrostalon ja rivitalon välimuotona. Hanke muodostaa yhtenäisen korttelikonaisuuden Kanariankadun ja Tahitinkadun kulmassa olevalle tontille rakennettavan asuinkerrostalohankkeen kanssa. Alueella on 2019 lainvoiman saanut asemakaava 12500. Hanke on Hitas-omistuskohde.</p> <p>Pilaantuneet maat</p> <p>Pilaantunut maaperä puhdistetaan rakennustöiden edellyttämässä laajuudessa ennen rakentamisen aloittamista ympäristöpalvelun 29.6.2018 antaman ilmoituspäätöksen § 129 mukaisesti.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Asuntoja rakennetaan 62 kpl. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 72,2%, näiden keskipinta-ala on 79,8 m<sup>2</sup>. Yhteistilat sijaitsevat pääosin rakennuksessa AB. Rakennuksen kellarissa sijaitsee ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja, kuivaushuoneet, tekniset tilat, imujätteen huoltotila ja kaksi väestönsuojaa, jotka palvelevat sekä tätä hanketta (vss A 87,75 m<sup>2</sup>, 117 henkilölle) että naapuritontin 1 rakennuksia (vss B 108,75 m<sup>2</sup>, 145 henkilölle, josta kyseistä hanketta varten osoitetaan 4,5 m<sup>2</sup>, 6 henkilölle). Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.</p>
---------------------------	--

Kellariin on käynti myös suoraan ulkoa. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kerhohuone, pesula, lastenvaunuvarasto, jätteen putkikeräyspiste, kierrätyshuone ja lisäksi asuntoja. Kuudennessa kerroksessa sijaitsee talosauna, irtaimistovarasto ja iv-konehuone. Rakennus C muodostuu Kiribatinkadun puoleisesta kerrostalo-osasta ja rivitalomaisesta pihasiivestä, jossa on kaksikerroksisia asuntoja omalla sisäänkäynnillä sekä niiden yläpuolella sijaitsevat luhtikäytäväasunnot. Ensimmäisessä kerroksessa on lastenvaunuvarasto ja tekninen tila. Molemmissa rakennuksissa on hyödynnetty asemakaavan sallimaa mahdollisuutta rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ylimmän kerroksen yli 5 metriä korkeaan asuntoon liittyvä parvi, jossa on asuin- / työtiloja.

#### Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä. Kadun puolella tiilimuurauksessa käytetään kahta eri sävyä, mustanharmaata ja punertavan ruskeaa, pihan puolella luonnonvaaleata tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Ensimmäisen kerroksen sisäänkäyntisyvennyksissä on mosaiikkilaatoitus. Rakennuksien vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

#### Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin kolmella tontilla on yhteispiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle sijoittuu yksi pelastusautopaikka. Pihan hulevedet viivytetään pääasiassa hulevesipainanteissa / sadeputarhoissa ja ohjataan sadevesikaivoihin. Kattovedet ohjataan suoraan hulevesiverkostoon. Hankkeesta on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma.

#### Esteettömyys

Porrashuoneisiin on esteetön pääsy pihalta, A-portaaseen myös kadulta. Rakennuksen C pihasiivessä alempien kaksikerroksisten huoneistojen sisäänkäynti on 1. kerroksesta esteettömästi suoraan pihalta. Pihasiivessä ylempien kaksikerroksisten ateljé-huoneistojen sisäänkäynti on porrashuoneen ja luhtikäytävien kautta. Porrashuoneiden yhteydessä olevat asunnot ovat saavutettavissa hissillä. Asunnot ovat esteettömiä, lukuun ottamatta kaksikerroksisten asuntojen toista kerrosta. Kaksikerroksisissa asunnossa on esteetön wc- ja pesutila sisäänkäyntitasolla (ns. selviytymiskerros). Parvekkeet on mahdollista varustaa puuritulällä asunnon lattian kanssa samaan tasoon.

#### Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat (31 ap) toteutetaan Melkinlaiturin pysäköintilaitokseen kortteliin 20077. Mitoituksessa on hyödynnetty kaavan mahdollistamaa vähennystä mikäli käytetään keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkojen toteutustapaa. Paikoista yksi on liikkumisesteisille osoitettu.

Kaava edellyttää toteutettavan asunnoille 153 polkupyöräpaikkaa, joista 115 pp on sijoitettava sisätiloihin. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 156 pp, jonka lisäksi pihalle toteutetaan kaavan edellyttämät 5 vieraspolkupyöräpaikkaa.

#### Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Yhteisjärjestelysopimusluonnos koskee muun muassa kulkuyhteyksiä, yhteispihan käyttöä, pelastustien ja - paikan käyttöä, väestönsuojan sijoitusta ja käyttöä, hulevesijärjestelyjä, jätteiden putkikeräyspisteen sijoitusta ja käyttöä, kunnallistekniikan sijoitusta sekä palomuurin rakentamista jättämisestä.

#### Toimitetut selvitykset:

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Pohjarakennussuunnitelma
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ympäristömeluselvitys
- Rakennushankkeen akustiset vaatimukset
- Runkomelu- ja tärinäselvitys
- Julkisivun äänieristyksen mitoitus
- LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, rak. AB, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Energiaselvitys, rak. C, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Esteettömyys selvitys
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus, 2 kpl
- Väritetyt julkisivut, 5 kpl
- Alustava pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Hulevesisuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Valtakirja, 2 kpl
- Hankeselostus
- Naapureiden kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Lausunto Hitas-suunnitelmista
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Sitoumus katusuunnitelman muuttamiseksi (liikenne- ja katusuunnittelu)
- Rakennusoikeuslaskelma

#### Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 2.9.2020. Alueryhmä puoltaa suunnitelmaa poikkeamisineen.

Hitas-työryhmä on antanut hankkeen suunnitelmista puoltavan lausunnon 16.10.2020. Asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyi 20.1.2021 tontilla 20078/2 sijaitsevan As. Oy Helsingin Atollin suunnitelmat perustuen Hitas-työryhmän lausuntoon.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 29.1.2021. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta:

Rakennuksen C pihasiiven pääty ei ulotu rakennusalan rajalle, johon rakennus on rakennettava kiinni, vaan jää siitä 735 mm:n päähän. Perustelu: Rungon pituusmitta on asuntojen mitoituksen suhteen tarkoituksenmukainen ja ratkaisu kaavan hengen mukainen.

Rakennuksessa AB sovelletaan kerrosluvusta poiketen kaavamääräystä:

"Rakennuksen ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta". Määräyksestä poiketaan siten, että rakennuksessa AB kyseinen asunto, johon parvi rakennetaan ei sijaitse ylimmässä kerroksessa, vaan 4./5. kerroksessa, jonka yläpuolella on vielä 6. kerros.

Perustelu: Ratkaisu on kaavan hengen mukainen ja monipuolistaa hankkeen asuntotypologiaa sekä on mielenkiintoinen lisä katujulkisivussa.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta (848/2017

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta)

Rakennuksen C kolmessa asunnossa, joista poistetaan sivukäytävään, asunnon poistumistiellä (luhtikäytävä) on betonilattian päällä puuritiä, jota ei ole pintaluokaltaan testattu DFL-s1 -luokkaan. Perustelu: Esteettömän kulkureitin järjestäminen asuntoihin. Pelastusviranomaisen on puoltanut ratkaisua.

Rakennusten päädyissä tonttien 1 ja 3 rajoille ei rakenneta palomuuria.

Perustelu: Palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään rasite-/yhteisjärjestelysopimus kyseisten tonttien kesken ja palomuurit korvataan riittäväillä palo-osastoinneilla.

Pelastusviranomaisen on puoltanut suunnitelmaa.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

#### Rakennusoikeus

4600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

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 m<sup>2</sup> 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		4599		4599
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		349		349
	lisäkerrosalaa 1		309		309
	lisäkerrosalaa 2		79		79
	lisäkerrosalaa 4		145		145
Autopaikat	Vähintään	31			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	87.75	1	Ei	
	S1	108.75	1	Ei	

### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6094 m <sup>2</sup>
Tilavuus	19445 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

### Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	28.01.2021
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	08.12.2020
Lausunnon tulos	lausunto

---

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	20.01.2021
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 rakennusalan ylitystä sekä parvellisen asunnon sijaintia ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeama rakennuksen paloturvallisuusasetuksesta koskien sivukäytävän varrella olevien asuntojen poistumistien pintaluokkavaatimusta sekä palomuurin rakentamatta jättämistä 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
- 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 rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty 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.

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 alueidenkäyttökäytöstä.

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 tulee kohteessa tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastusauton paikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon kääntyminen katualueelta sisäpihan pelastustielle varmistetaan ja että varateiltä pelastaminen onnistuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (31 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten 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 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 §, 153 § ja 175 §

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia