

Tunnus	20-2800-18-A LP-091-2018-05300
Hakija	As Oy Helsingin Golden Eye
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0067-0002 Karibianranta 4
Pinta-ala	1503 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4388 m ²
Alueen käyttö	AK VI 2/3 Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Lommi Jukka Rafael arkkitehti Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

Rakennustoimenpide Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 20067/2.

HEL 2018-012324

Jätkäsaareen Saukonlaituri/länsi kaava-alueelle Karibiankadun ja Karibianrannan rajaamalle kulmatontille rakennetaan kuusikerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo. Rakennuksen lounaissivu suuntautuu Saukonkanavalle.

Pohjaratkaisu

Rakennukseen toteutetaan 81 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 43,5 m². Perheasuntoja on 46 % asuinhuoneistojen pinta-alasta (tontinluovutussopimuksen ehto on 40 %). Perheasuntojen keskipinta-ala on 78,4 m². Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat, asuntojen varastotilat, pesula, kuivaustilat, kuntosali ja talosauna. Ulkoiluvälinevarastossa on varattu tilaa myös kajakkien säilytykseen. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestösuoja suoja-alaltaan 88,4 m²:n kokoisena (117) henkilölle. Normaaliaikana suojaa käytetään irtaimistovarastona.

Julkisivut

Julkisivujen päämateriaali on puhtaaksimuurattu tiili, kadun puolella keskitemmä ja pihan puolella vaalea. Kuudennen kerroksen julkisivut on verhottu kullansävyisellä metallilevyllä ja ikkunoiden ja parvekkeiden metalliosat ja vesipellit on pinnoitettu kullan sävyyn. Sisäänkäyntisyvennykset on verhottu kullansävyisellä ja paremmin kulutusta kestäväällä anodisoidulla kyynellevyillä. Parvekkeiden taustaseinät ovat vaaleaksi maalattua betonia, parvekkeissa on lasikaide ja ne ovat lasitettuja. Rakennuksessa on tasakatto.

Tontin käyttö ja ulkotilat

Korttelin tonteilla 1, 2 ja 3 on yhteinen korttelipiha yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Pihalle on yhteys Bahamankadulta ja Karibiankadulta. Piha toimii myös pelastustienä. Saukonkanavalle suuntautuvan lounaissiiven asuntojen pelastautuminen tapahtuu parvekeluukkujen kautta. Korttelia palveleva imujätepiiste sijaitsee Karibiankadulle johtavassa porttikäytävässä. Saunaosastolla ja kuntosalilla on omat lasitetut terassit Saukonkanavan suuntaan. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Hulevedet ohjataan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen, jolloin tontin hulevesistä ei aiheudu tulvavaaraa kaupungin sadevesiverkostoon.

Autopaikat / polkupyöräpaikat

Yhtiö liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, jolloin kaavan vaatimista autopaikoista voidaan vähentää 10 %. Autopaikkavaatimus kerrosalapohjaiseen mitoitukseen perustuen on tällöin 33 ap. Yhteiskäyttöön tulee varata 2 % autopaikoista eli 1 ap. Paikoista yksi osoitetaan liikkumisesteisille. Autopaikat sijaitsevat korttelin 20068, tontille 1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa (rakenteilla, rakennuslupa 20-430-18-A, 13.4.2018).

Kaava edellyttää rakennettavan 131 polkupyöräpaikkaa, joista 75 % (98 kpl) on sijoitettava rakennuksiin. Paikkoja toteutetaan 131 kpl, 98 kpl rakennukseen ja 33 kpl pihalle. Rakennukseen osoitetaan lisäksi tontin 3 pyöräpaikkaa.

Yhteistilat

Asukkaiden käyttöön rakennetaan kaavan edellyttäminä harraste- ja kokoontumistiloina kuntosali ja talosauna. Lisäksi rakennetaan talopesula ja kuivaustilat.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat esteettömiä pihan puolelta.

Eriyisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Lvi-suunnittelun ja-toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkusluku B (2018)
- Selvitys kaivu- ja rakennusjätteestä

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Tonttijako ja lohkomishakemus
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Kiinteistökaupan esisopimus
- Valtakirja
- Yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus
- Naapurin kuuleminen
- Alueryhmämuistio
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Pihasuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Väritetyt julkisivut
- Korttelijulkisivut

Lausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 14.2.2018. Alueryhmä puolsi hanketta.

Lisäselvitys

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4500 k-m². 5.1.2018 hyväksytyssä tonttijaossa tonttien 2 ja 3 välinen raja on siirretty ja sen myötä tontin 2 rakennusoikeudeksi on osoitettu 4388 k.m². Uusi tonttijako on jälleen vireillä (kiinteistötoimitushakemus 27.11.2018), jossa tonttien raja ei muutu, mutta rakennusoikeus jakautuu aiemmasta poiketen siten, että tontin 2 rakennusoikeudeksi osoitetaan 4420 k-m².

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 27.9.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Rakennusala

Rakennuksen kaakkoisjulkisivu ylittää sisäpihalla 1,3 m rakennusalan rajan. Perustelu: Tontin 2 rakennuksen sisäpihan puoleinen seinälinja on sovitettu tontin 3 rakennuksen kulman mukaan.

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: " Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. "

Julkisivujen materiaaliksi on valittu puhtaaksimuurattu tiili rappauksen sijaan.

Perustelu: Rakennus avautuu katujulkisivultaan suoraan raskaalle säärasitukselle. Perusteena tiilen valinnalle kaavan määräys: erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin

rakennustekniikalle.

Parvekkeiden sijainti

Kaavamääräys: " Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. "

Pihan puolella asuntojen pienikokoiset parvekkeet on esitetty ripustettavina kokonaisuudessaan rakennusrungon ulkopuolelle. Perustelu: Ratkaisussa on päädytty olla ylittämättä pihan puolella rakennusalueen rajaa enempää kuin yllä esitetty, jolloin parvekkeita ei saada upotettua rakennusurunkoon.

Asukkaiden käyttöön rakennettavat pyykinkuivaustilat

Kaavamääräys: " Asukkaiden käyttöön on rakennettava kuivaustilat 10 m²/20 asuntoa. ". Hankkeessa vaatimus on 40,5 m². Rakennukseen rakennetaan kaksi kuivaushuonetta, molempiin porrashuoneisiin yhteensä 39,5 m².

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys: " Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto." Autopaikkojen määrä toteutetaan kerrosalan/yhteiskäyttöjärjestelmän (33 ap), ei asuntomäärien/yhteiskäyttöjärjestelmän (44 ap)mukaan. Perustelu: 1ap/120 k-m² mitoitus on ollut pohjana kyseistä tonttia ja lähiympäristön kerrostalokortteleita palvelevan pysäköintitalon kaavoituksessa ja rakennussunnittelussa.

Rakennusoikeus

4420 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisärakennusoikeus 1

Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4421		4421
kerrosalan ylitys /MRL 115§		181		181
lisäkerrosalaa 1		811		811

Autopaikat

Vähintään	44
Rakennetut	33
Kiinteistön ulkopuoliset	33
Yhteensä	33

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	88.4	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5413 m²
Tilavuus 18567 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 04.07.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 03.10.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 08.10.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien rakennusalaa, julkisivumateriaalia, parvekkeiden sijaintia, kuivaustilan pinta-alaa ja autopaikkojen lukumäärää ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.

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
- rakennesuunnitelmat
- Suunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. 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 rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen sekä geotekniseen palveluun. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen vireillä olevan tonttijaon hyväksymistä.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille esitettävä viherkattosuunnitelma, josta ilmenee mm. viherkaton kasvualustapaksuus.

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

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,2

jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet ja niiden mukaiset järjestelyt on oltava käytettävissä tarpeellisilta osin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä yhteiskäyttöautosopimus ja yhteiskäyttöautopaikka on oltava kyseiselle asunto-osakeyhtiölle nimettynä pysäköintilaitoksessa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §, 120 d ja e §, 121 §, 122 § ja 122 a §, 133 §, 135 §, 153 §, 158 § ja 175 §

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