

17.8.2017

Rakennusvalvontapäällikkö on 17.8.2017 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 11-12

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 22.8.2017, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-0931-17-A LP-091-2016-06339
Hakija	Hellsten Hotel Group Ab
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0815-0002 Välimerenkatu 22
Pinta-ala	894 m ²
Kaava	11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	4200 m ²
Alueen käyttö	Liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KTY)
Pääsuunnittelija	Lukander Minna arkkitehti Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Rakennustoimenpide **Seitsemänkerroksisen hotelli-asuinrakennuksen rakentaminen**

Asian tausta

" Rakennuslautakunnan myöntämä päätös 20-0931-17-A, Rakennusvalvontapäällikön päätöksellä 20.6.2017 § 2 rakennuslautakunnan päätös 2.5.2017 § 146 on poistettu."

Rakennetaan Jätkäsaaren Välimerenkadun ja Malagankadun kulmatontille hotelli- ja asuinrakennus, jossa on viisi hotellikerrosta ja kaksi ylintä kerrosta on kaksikerroksisia loft-konseptiasuntoja.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön poikkeamispäätös 7.3.2016, Rakvv 20-2420-15-S, Ksv 5044-22:- Asemakaavassa osoitetusta toimitilakäyttötarkoituksesta hotelli- ja asuinkäyttöön.

- Kaavanmukaisesta kerrosluvusta (VII) vajaalla yhdellä lisäkerroksella, jonne sijoittuu saunaosasto.

- Kahteen ylimpään kerrokseen toteutetaan parviloja uusloft-konseptin mukaisesti.

Poikkeaminen on myönnetty seuraavilla ehdoilla:

- Hankkeen tulee noudattaa pääpiirteissään poikkeamishakemuksen liitteenä esitettyjä, 3.8.2015 päivättyjä luonnoksia. Hankkeesta tulee laatia kaupunkikuvallinen tarkastelu sekä varjotarkastelu.
- Hankkeen käyttötarkoituksen tulee olla hotelli ja asuminen poikkeamishakemuksen luonnoksista ilmenevässä suhteessa hotelli (3345 k-m²) ja asuminen (855 k-m²).
- Asuntoratkaisuissa esitetyn uusloft--konseptin mukaista parvitilaa saa olla enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta.

Ehdot toteutuvat suunnitelmassa.

Lisäksi kattokerroksessa on saunatilat. Hotellihuoneita 83 kpl ja asuntoja 10 kpl.

2 kpl 1h+kt á 65 m², lisäksi parvitila enintään 43,5 m² (yht. 130 / 87)

2 kpl 1h+kt á 41 m², lisäksi parvitila enintään 27,5 m² (yht. 82/55)

2 kpl 1h+kt á 82,5m², lisäksi parvitila enintään 55,0 m² (yht. 165/110)

2 kpl 1h+kt á 48,5m², lisäksi parvitila enintään 32,5 m² (yht. 97/65)

2 kpl 1h+kt á 90m², lisäksi parvitila enintään 60 m² (yht. 180/120)

Yht.10 kpl 1h+kt 654m², lisäksi parvitilat enintään 436 m²

Asuntojen keskipinta-ala on 65,4 m². Kun huomioidaan maksimiparvirakennusoikeus on asuntojen keskipinta-ala 109,0 m².

Julkisivut

Rakennuksen runko tehdään paikallavalettuna betonista pilari-palkki-rakenteisena, ja julkisivut ovat kevytrakenteiset.

Hotelli- ja asunto-osille on haettu oma ilmeensä; hotelliosan seinäpinnat verhoillaan pitkillä ja kapeilla kuitusementtilevyillä, jotka asennetaan sekä pysty- että vaakasuuntaisina kenttinä, Levyt kiinnitetään piilokiinnityksellä alumiinirankajärjestelmään.

Hotellin alin kerros on lasia Välimerenkadulla ja betonia Malagankadulla.

Asuntokerrosten ja pihajulkisivun verhouksena on yksivärinen harmaa kuitusementtilevy. Kaiteet ovat perforoitua teräslevyä. Saunaosasto katolla toteutetaan lasilankuilla verhoilluin julkisivuin.

Pysäköintiratkaisu

Autopaikkavaatimus on asuntokerrosalan mukaan 7 kpl, (855kem² / 125 = 7 kpl). Autopaikkoja on kellarissa 11 kpl, joista 1 kpl LE--paikka.

Autohalli kellarissa toimii autohissillä kadulta käsin.

Asuntojen pyöräpaikat ovat kellarissa ja yhteisellä korttelipihalla.

Väestönsuojaratkaisu

Hankkeen laajuudesta johtuva väestönsuojan varsinaisen suojatilan tarve 2% kerros-alasta on 84 m² ja se vastaa henkilömäärältään 112 henkilöä, 0,75 henk/m². Väestönsuojapaikat on varattu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy maanalaisesta pysäköintilaitoksesta.

Tontin käyttö

Hotellin tontille sijoittuu pieni piha--alue hotellivieraiden käyttöön. Muutoin sisäpiha on naapureiden kanssa yhteinen. Korttelista on laadittu yhteinen piha- ja istutussuunnitelma (Piha- ja puistosuunnittelu Hanna Hentinen). Jätkäsaarenkujalta on pelastusajoneuvon yhteys sekä portaat.

Liikuntaesteiset huomioiva luiska on Malagankadun puolelta autohallin ajoluiskan yhteydessä.

Asunnot ja hotelli on suunniteltu esteettömäksi, esteettömyys selvitys toimitettu, hotellihuoneet ovat sisäkorkeudeltaan n. 5 metriä sisältäen parvitilan, jota voi käyttää työ- tai meditointitilana.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan ylimpään R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi johtuen mm. korkean kellarillisen rakennuksen rakentamisesta, sekä vaativista perustamisolosuhteista. Riskiarvion mukaan hankkeessa tulee edellyttää rakennesuunnitelmien ja työmaatoetituksen MRL 150§ mukaista ulkopuolista tarkastusta.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 1.2.2017(20-3070-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kohteelle on laadittu energiaselvitykset hotelliosalle ja asuntoosalle molemmille erikseen. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan molempien osien suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma (Safety-master 15.3.2017) on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä. Palotarkastajan kanssa sovitut tarkistukset on tehty suunnitelmaan: asuntojen parvilta on poistettu varatiet ja luhdin sekä ulkopuolisen portaan osastointia lisätty.

Lisäselvitys

Uusloft-konseptin lupamenettely

Rakennuslupa haetaan ns. raakatiiloille, jotka on suunniteltu asuinvalmiiksi siten kuin rakennusvalvonta käyttöönotossa vaatisi: Märkätilat ovat valmiita ja keittiön rakentamista varten on näkyvissä vesi- ja viemäri-liitännät.

Huonekorkeus on 5 metriä, jolloin asuntoihin on mahdollista suunnitella parvitiiloja, joiden korkeudeksi tulee tällöin alle 2200 mm, kun parven alla po. 2500mm.

Parvi voi olla enintään 2/3 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta.

Käyttö- ja paloturvallisuudessa huomioidaan parvirakenteet jo suunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa.

Rakennusaikaiset muutokset:

Rakennuttaja toteuttaa asunnon omistajalle räätälöidyn huoneiston rakentamisaikana.

Huoneistojen ja parvien toteutuspiirustukset hyväksytetään rakennusvalvonnassa ennen rakentamisen alkamista.

Kohteen rakennusaikaisille muutoksille haetaan muutoslupa/päivitetään lupa.

Asuntojen maksimaalinen parvivaraus asunnoille on 437 m².

Kohteesta on laadittu Kosteudenhallintasuunnitelma, Sweco Oy, 13.02.2017.

Kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapuritontin haltija As Oy Helsingin Capri tontilla 92/20815/1 on lähettänyt huomautuskirjeen sähköpostilla, päivätty 3.7.2017 (liite)

Em. naapuri huomauttaa poikkeamisluvassa myönnettyjen lisäksi siitä, että sisäänvedettyjen kerrosten kerrosalan kasvattaminen varjostaa yhteispihaa sekä Caprin asuntojen sisä ja ulkotiloja.

Todetaan, että rakennuksen korkeutta ole määritelty asemakaavassa, eikä myöskään ylimpien asuinkerrosten kerroskorkeuden kasvattamista nk. uus-loft konseptin mukaiseksi.

Kaavoittajan sp- kommentti 7.8.2017 As Oy Caprin huomautukseen lupahakemukseen LP-091-2016-06339 Liite:
"Asemakaavassa korttelin 20815 tontin 1 käyttötarkoitus on toimittarakennus. Toimitilarakentamisessa kerroskorkeus on yleensä selvästi korkeampi kuin asuinkerrostalojen melko vakioksi muodostunut kolme metriä. Asemakaavassa rakennuksen korkeus on määritelty kerroslukuna, jolle ei ole määritelty mittarajaa.

Asemakaavassa ylimpien kerrosten sisäänvedon päätarkoitus on rytmittää rakennus maantasokerrokseen, pääkerroksiin ja kattokerroksiin. Varjostavuutta Jätkäsaaren kaavoituksessa ei ole liiemmin huomioitu, koska tavoitteena on ollut tiivis kaupunkirakenne. Kyseisessä tapauksessa tontti on korttelin pohjoisnurkalla, eikä varjosta huomauttajan tonttia mihinkään vuorokaudenaikaan.

Asemakaavan + 1/3 -määräyksen tarkoitus on ohjata rytmittämään kattokerroksia. Tarkkaan matemaattiseen lukuun ei tähän mennessä ole yksikään rakennushanke päätynyt, minkä vuoksi on hyväksyttävää, että tässäkin hankkeessa siitä voidaan poiketa. Määräyksen ohjaava vaikutus on kuitenkin toteutunut jo rakennetuissa hankkeissa.

Korttelin kulmien viistäminen on tehty liikenneturvallisuussyistä. Viistämällä nurkka saadaan liikenteelle parempi näkemä korttelin kulman taakse. Rakentamalla korttelin kulma suorana ylemmissä kerroksissa ei ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen."

Lisäksi huomautetaan että kahdeksas, ylin kerros (1/3 peruseroksen kerrosalasta), ylitys poikkeamislupaan 31 kem² ja että seitsemäs, toiseksi ylin kerros (rakennuksen suurimman kerroksen alasta), ylitys 83,5 kem².

Hakija on perustellut ylimpien kerrosten kerrosalan kasvaneen, jotta parvikerrokset voidaan rakentaa poikkeamispäätöksessä kuvatulla tavalla, nk. uusloft-konseptin mukaisesti.

Poikkeamispäätöksessä (poikkeamispäätös 7.3.2016,Rakvv 20-2420--15-S, Ksv 5044-22) todetaan mm.

- Kahteen ylimpään kerrokseen toteutetaan parvituloja uusloft-konseptin mukaisesti.

Uusloft-konseptin lupamenettely ja siitä aiheutuvat rakennusaikaiset muutokset on kuvattu liitteenä olevassa hankekuvauksessa. Lisäksi huomautetaan tontin rajan ylittämistä 25 kerros, kullmassa.

Hakija on perustellut hankekuvauksessaan ylitystä seuraavasti:
Perustelu: viiste on liikenteen vaatimien näkymien vuoksi, josta syystä rakennustapaohjeen mukaan ylemmät kerrokset voidaan toteuttaa täysinä kulmina (vrt. Hietasaaren alueen rakennustapaohje).
Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä.
Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Päätösote lähetetään huomautuksen tekijälle.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset ovat poikkeamispäätöksen mukaiset.
Lisäksi hankekuvauksessa
- viistetyn rakennusalueen ylitys maantasokerroksesta ylöspäin Välimerenkadun ja Malagankadun kulmassa.

Perustelu: viiste on liikenteen vaatimien näkymien vuoksi, josta syystä rakennustapaohjeen mukaan ylemmät kerrokset voidaan toteuttaa täysinä kulmina (rak-tapaohje).

- ylimpien kerrosten kerrosala poikkeaa asemakaavasta

Perustelu parvikerrokset asuntoihin on mahdollista rakentaa poikkeamispäätöksessä kuvatulla tavalla.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä.

Rakennusoikeus

4200 k-m² + 250 k-m² liiketila

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1) asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat.

Ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 §).

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

5) AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

6) Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		858		858
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		102		102
	lisäkerrosalaa 1		259		259
	lisäkerrosalaa 5		40		40
	lisäkerrosalaa 6		488		488
	Asuntoon liittyviä parvikerroksia ja ullakko- huoneita		437		437
	Hotelli- ja liikekerros- alaa		3342		3342
	Kellarikerros		880		880
Autopaikat	Rakennetut	11			
	Yhteensä	11			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6013 m ²
Tilavuus	29200 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Autosuoja RakMK E4

Kerrosten K-5.krs suojaustaso on 3 /automaattinen sammutuslaitteisto ja automaattinen paloilmoin.

Lausunnot

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 08.03.2017
Lausunnon tulos lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Hanke kuuluu rakennuksen rungon osalta erityismenettelyn piiriin (MRL 150 d §). Kantavan rungon rakennesuunnitelmat on tarkastettava ulkopuolisen asiantuntijan toimesta (MRL 150 c §). Kantavien rakenteiden työmaatoteutukselle tulee teettää asiantuntijatarkastus (MRL 150 b §). Edellä mainitut asiantuntijat on esittävä rakennusvalvonnan rakennustekniselle osastolle ennen tarkastustyöhön ryhtymistä. Laadunvarmistusselvitys tehtävien tarkastusten osalta on esitettävä viimeistään aloituskokouksessa (MRL 121 a §).

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. valvontahenkilöstönsä pätevyyksistä, voimavaroista, vastuista ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista.

Ennen töiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Tähän on kutsuttava rakennusvalvontapalvelun, hankkeeseen ryhtyvän, pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori ja edustajat Maka Maisemansuunnittelu- ja kaupunkitilaosastolta sekä geoteknillinen asiantuntija Maka Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-osastolta. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alueita ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily voi tapahtua turvallisesti ja sujuvasti.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin oltava rekisteröity.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimus saatettava ajan tasalle ja sen sekä muiden rasitteen kaltaisten sopimusten pysyvyys oltava varmistettuna tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta ja asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g §, 117i §, 125 §, 133 §, 171 § ja 175§

Käsittelijä Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Naapurin huomautus 3.7.2017

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.08.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoi-
keus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskieljän on oltava perillä määräjän viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskieljän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräjän viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 05.09.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 06.09.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 06.09.2022. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttönottaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	22-1636-17-A LP-091-2017-02322
Hakija	Asunto Oy Helsingin Emil, c/o YIT rakennus Oy Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0401-0006 Teollisuuskatu 28
Pinta-ala	2226 m ²
Kaava	Asemakaava 11630
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	5080 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon rakentaminen**

Rakennuspaikka kuuluu Pasilan konepaja-alueen suurkorttelien alueelle, joiden rakentaminen on käynnistynyt itäsivustalta korttelista 22402. Lamellitalorivistö, joka toimii alueen melumuurina, sijoittuu Teollisuuskadun varteen. Matalammat "tähtitalot" ja lustamuureineen rajaavat korttelin eteläsivustan. Lamelli- ja tähtitalorivistöjen keskelle rakentuvat yhteispihat, joiden alla on kortteleita palvelevaa yhteiskäyttöistä autohallitilaa.

Rakennuspaikalla on käynnissä 7.2.2017 myönnetyn rakennusluvan 22-3039-16-A mukaisen yksikerroksisen maanalaisen paikoitushallin sekä pihakansitason rakentaminen kokonaisuudessaan.

Asuinkerrostalon rakentamiseen liittyen on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden maankäyttöjohtaja tehnyt 8.6.2017 poikkeamispäätöksen asuntojen keskipinta-alaa koskevasta asemakaavamääräyksestä.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan kellarillinen lamellitalo, joka on osin 6-, 10- ja 11-kerroksinen. Rakennuksessa on kolme poistumistieporrasta ja kaksi niihin liittyvää porrashuonetilaa. Sekä katutasoon, josta osa on kellaria, että kerrosta ylempänä olevaan pihatasoon rakennetaan yhteiskäyttöiset tilat. Rakennetaan yhteensä 88 asuntoa. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Julkisivut

Rakennus jatkaa Teollisuuskadun varren puhtaaksimuurattujen punatiilipintojen muodostamaa muurikokonaisuutta. Parvekkeiden taustaseinät ovat teräsprofiilipeltiä. Parvekkeiden kaiteet ovat osin lasia, osin julkisivulaminaattia tehosteväreineen.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan kuu-
luvaksi. Riskiarvion mukaan hanke edellyttää erityistoimenpiteet portaan B rakenteellisen turvallisuuden varmistamiseksi. Lisäksi riskilliset asiat liittyvät rakennusfysiikkaan sekä paloturvallisuuteen. Erityismenettelyksi esitetään laadunvarmistustoimenpiteet: suunnittelijoiden ja työjohtajien pätevyyksien ja resurssien varmistaminen sekä suunnittelijoiden tehostettu työmaatoteutuksen tarkastus.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma, paloselvitys, paloturvallisuussuunnitelma sekä muistio neuvottelusta pelastusviranomaisen kanssa on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Pilaantuneita maa-aineksia koskevat selvitykset, loppuraportti sekä ympäristöviranomaisen kannanotto on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu kosteudenhallintaselvitys, pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma, pohjatutkimuspiirustukset sekä selvitys kantavien rakenteiden suunnitteluperusteista.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt kortteleiden kokonaisu-suunnitelmaa ja aloitushanketta 5.3.2008 (ennakkotunnus 22-322-08-E). Hankkeiden suunnitelmia on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Teknillinen neuvottelukunta on käsitellyt vastaavaa hanketta 1.10.2015 (22-2883-15-E). Tarkasteltavana on ollut savunhallintajärjestelmän komponenttien kelpoisuuden osoittaminen. Neuvottelukunta edellytti, että savunpoistosuunnitelmat esitellään rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle. Asiasta on lupamääräys.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamispäätöksessä käsitellyn lisäksi hankkeessa on asemakaavapoikkeamat:

- tontille ei rakenneta liiketilaa (e30).

Perustelu: Rakennuspaikka ei ole tarkoituksenmukainen. Liiketilat on keskitetty korttelialueella toisaalle ja niiden yhteenlaskettu koko on suurempi kuin asemakaavan vähimmäismäärä.

- Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettava uloke (u) on sijoitettu 10-kerroksiseen rakennuksen osaan kaupunkikuvallisista syistä.

- räystäskorko +38.0 ylitetään. Toteutuva räystäskorko on +38.725, joka on yhdenmukainen aiempien hankkeiden kanssa. Räystäslinjan edellytetään jatkuvan yhtenäisenä koko korttelialueen pituudelta.

- korkean rakennusosan ylimpään kerrokseen ei rakenneta 2-kerroksisia asuntoja paloturvallisuussyistä.

- kuivaushuoneet korvataan porrashuonekohtaisilla pesuloilla kuivauskaappeineen.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut, tarkoituksenmukaiset ja yhdenvertaiset aiemmin rakennusluvan saaneiden hankkeiden kanssa. Asemakaavan laatijalla ei ole ollut huomautettavaa. Poikkeamat ovat vähäiset ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

5080 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e30 Rakennusalan osa, jolla rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa. Luku osoittaa tilojen vähimmäismäärän.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä,

2. asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat,
3. pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		5036		5036
	lisäkerrosalaa 1		660		660
	lisäkerrosalaa 2		214		214
	lisäkerrosalaa 3		688		688
	MRL 115 § 3 mom.		322		322
Autopaikat	Rakennetut	41			
	Kiinteistön ulkopuoliset	35			
	Yhteensä	41			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm		
	S1	150.5	2		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6920 m ²
Tilavuus	21198 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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
- palokatkosuunnitelma
- perustusten kuivatussuun.
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä 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.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja kohteen toteuttamisessa tulee noudattaa alueen lähiympäristön suunnitteluohjetta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle MRL 121 §:n mukaisesti aloituskokous, johon on kutsuttava myös edustus Helsingin kaupungin geoteknisistä palveluista.

Rakenteellisen turvallisuuden alustavassa riskiarviossa mainittujen riskillisten asioiden osalta on noudatettava rajattua erityismenettelyä. Edellisiin liittyvä riskianalyysi on esitettävä rakennusvalvontavirastolle ennen rakennustöiden aloittamista.

Ympäristöviranomaisen loppuhyväksyntä maaperän puhdistamisesta on esitettävä aloituskokouksessa. Hyväksyntä on edellytys rakennustöiden aloittamiselle.

Korttelin vaiheittain rakentamiseen liittyvistä erityisjärjestelyistä, kuten rajaseinän rakentamisesta, on esitettävä suunnitelma viimeistään aloituskokouksessa.

Pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma on toimitettu myös rakennuspaikalle sijoittuvan paikoitushallin rakennuslupahakemusasiakirjojen yhteydessä. Suunnitelmassa mainittuja toimenpiteitä on osaltaan noudatettava myös asuinrakennusten rakennustyön aikana. Seurantamittaustiedot on toimitettava kaupungin geoteknisten palveluiden edustajalle.

Rakennuksen kattoveden keräämisestä ja johtamisesta puupaaluperustusten alueelle tulee esittää suunnitelma viimeistään aloituskokouksessa.

Asuinrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee täyttää asemakaavamääräyksen ääneneristävyysvaatimuksen, joka on 35 dBA Teollisuuskadun puolella. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä mittauspöytäkirjat ja asiantuntijan lausunto toteutuneesta ääneneristyksestä.

Rakennusluvan liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyiden ajantasaisuus sekä pysyvyys koskien mm. paikoitushallia ja rajaan kiinni rakentamista pitää varmistaa rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Välttämättömien esteettömien reittien, autopaikkojen sekä huolto-että pelastusyhteyksien tulee olla käyttökunnossa ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §.

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Rakennusoikeuslaskelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rasitesopimus
Hankesuunnitelma
Naapurikuulemisasiakirjat

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.08.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskieljän on oltava perillä määräjän viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskieljän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräjän viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 05.09.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 06.09.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 06.09.2022. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.