

3.7.2018

Rakennusvalvontapäällikkö on 3.7.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 23 – 24

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 6.7.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-1499-18-A LP-091-2017-08400
Hakija	As Oy Jätkäsaaren Pollari Helsinki c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0069-0003 Bermudankatu 1
Pinta-ala	883 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	6800 m ²
Alueen käyttö	AK, Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Huuhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Rakennustoimenpide Kuusitoistakerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen ja lykkäys väestönsuoja-alan osan (7 m²) rakentamiselle viideksi vuodeksi

Asuinkerrostalo on pääosin 16-kerroksinen, korttelin viereisiin tontteihin liittyessään rakennus on kaavan mukaisesti kuusikerroksinen. Suunnitelma perustuu keväällä 2017 järjestettyyn "Saukontornin" kutsukilpailuun.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kaksi sisäistä osastoitua porrasta sekä ulkopuolinen teräskierreporras. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee varastotiloja, teknisiä tiloja ja kerhotila. Toisessa kerroksessa on pesula ja kuivaushuone sekä talosauna. Lisäksi seitsemännessä kerroksessa on talosauna vilvoitteluterasseineen. Irtaimistovarastoja on 1.-7. kerroksessa.

Asuntoja rakennetaan 106 kpl, jakautuen perheasuntoihin 3-5 h+k 42 kpl, keskipinta-ala 69,5 m² (53 % asuinhuonealasta), kaksioihin 48 kpl ja yksiöitä on 15 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 51,2 m². Pääosalla asunnoista on lasitettu parveke tai terassi.

Julkisivut

Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina (kuusitoistakerroksinen torniosa) on valkobetoni, matalamman osan pääjulkisivumateriaali

on tummanruskea tiililaatta. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekekaiteet ovat vedensinistä lasia. Sisäänkäyntien sekä porttikäytävien julkisivupinta on kuullotettu puupaneeli.

Tontin käyttö

Korttelin 20069 tonteilla 1,2 ja 3 on yhteinen pihatila yhteisine leikki- ja oleskelualueineen.

Piha-alueelle istutetaan pelastusreitit huomioiden mahdollisimman suuria puita ja matalampaa pensasistutusta. Imujätekeräysjärjestelmän keräyspiste sijaitsee tällä tontilla 3 Karibiankujalle johtavan porttikäytävän yhteydessä. Hulevedet ohjataan hulevesiviemäriverkostoon ja sitä kautta mereen.

Rakennuksen autopaikat (58 kpl) sijaitsevat korttelin 20068, tontille 1 rakennetavassa pysäköintilaitoksessa (rakenteilla, rakennuslupa 20-430-18-A, YLJ § 82, 13.4.2018). Paikoista yksi osoitetaan liikkumisesteisille.

Kaavan edellyttämät 200 polkupyöräpaikkaa sijoittuvat seuraavasti: Omalla tontilla ulkoiluvälinevarastoissa 88 pp, pihalla 10 pp ja tontilla 1 yhteisjärjestelysopimuksella ulkoiluvälinevarastoissa 102 pp.

Kaavan edellyttämät, asukkaiden käyttöön tarkoitetut harraste- ja kokoontumistilat 99,5 m² (kaavan vaatimus 1,5 % asuntoalasta = 89,6 m²) koostuvat talosaunoista ja kerhohuoneesta palvelueteisineen.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön lukuunottamatta 7. krs:n talosaunaa. Rakennuksen esteetön talosauna terasseineen sijaitsee toisessa kerroksessa.

Porrashuoneiden sisäänkäynti on esteetön pihan puolelta.

Väestönsuoja

Rakennuksen väestönsuoja-alatarve on 138 m². Rakennukseen toteutetaan väestönsuoja-alaa 131 m² ja 7 m² jää rakentamatta. Vajaus toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksella As Oy Jätkäsäaren Potkurin tontille 1 rakennettavan väestösuojan yhteyteen. Helsingin pelastuslaitos on puoltanut väestönsuojatilan osan toteutusta viiveellä.

Selvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma (leimattu 19.6.2018)
- Rakennesuunnittelun ja -toteutuksen perusteet-asiakirja
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-Suunnittelun perusteet-asiakirja
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka C
- Selvitys vaiheittain rakentamisesta
- Selvitys väestönsuojan rakentamisesta
- Selvitys pilaantuneesta maasta
- Kerrosalalaskelma pinta-alataulukoineen ja kaavioineen
- Yhteistilaselvitys
- Alustava pihasuunnitelma
- Pinnantasaussuunnitelma

Ennakkolausunnot ja -neuvottelut

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 22.11.2017. Suunnitelmaa on kehitetty alueryhmän ja rakennusvalvonnan ohjauksen mukaisesti.

Lentoestelausunto Ans-Finland 15.11.2017.

Lentoestelupa Trafi 7.12.2017.

Tekninen ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnassa 27.4.2018.

Lisäselvitys

Hakemus on jätetty sisään 22.12.2017. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan tuolloin voimassa olleita rakentamista koskevia asetuksia.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 3.5.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: " Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle."

Suunnitelmassa julkisivumateriaali on valkobetoni / tiililaattapintainen betonielementti.

Perustelu:

Suunnitelma pohjautuu arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kaupunkikuvatyöryhmä lausunnossaan ja kaavoittaja kannanotossaan ovat puoltaneet ratkaisua ja pitäneet sitä kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Paikalla muuraaminen on lisäksi korkeassa rakennuksessa teknisesti kosteudenhallinnan osalta epävarma rakenne.

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys: " Tonttien autopaikkamääräys: Asuinkerrostalot vähintään suurempi luvuista 1ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto."

Autopaikkojen määrä toteutetaan kerrosalan (58 ap), ei asuntomäärien mukaan (64 ap).

Perustelu:

1ap/120 k-m² mitoitus on ollut pohjana kyseistä tonttia ja lähiympäristön kerrostalokortteleita palvelevan pysäköintitalon kaavoituksessa ja rakennussunnittelussa.

Rakennusala

Kaavamääräys: Rakennus on rakennettava kadun rajaan kiinni Bahamankadun ja Bermudankadun puolella.

Rakennus sijaitsee Bermudan kadun puolella 50 mm katualueen rajan sisäpuolella, Bahamankadun puolella enimmillään 1800 mm.

Tontin rajan ylitys

Bermudankadun puolella rakennuksen osa ylittää 1.-16. kerroksen osalta tontin rajan 0,4 m² alalta. Ylityksestä on sovittu Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit sekä Alueiden käytön ja valvonnan kanssa.

Perustelu:

Poikkeamista rajaan kiinni rakentamisesta perustellaan rakennuksen viuhkamaisella muodolla ja merinäkymien tehostamisella.

Rakennusoikeus

Rakennettava pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ylittää kaavan rakennusoikeuden 6800 k-m² 107 m² (1,6 % rakennusoikeudesta).

Perustelu:

Rakennuksen korkeuden takia kaksi poistumistieporrasta, runsas palo-osastoitujen käytävien sekä kantavien rakenteiden tavanomaista suurempi määrä kasvattaa rakennuksen kerrosalaa.

Kerrosluku

Kaavamääräys VI2/3, jossa 2/3 osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen kuudennen kerroksen alasta tulee enuntään käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

VI2/3-merkityt rakennuksen osat ovat suunnitelmassa 6-kerroksisia.

Perustelu:

Kohteessa on hyvin pienet pihatilat ja siksi 6.kerros on haluttu rakentaa mahdollisimman suurena, jotta sen kattotilat 7. kerroksessa voidaan ottaa ulko-oleskelu- ja vihertiloiksi.

Asukkaiden käyttöön rakennettavat pyykinkuivaustilat

Kaavamääräys: " Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään talopesula 1 kpl/tontti ja kuivaustilat 10 m²/20 asuntoa. "

Rakennukseen rakennetaan talopesula ja kuivaushuone 10 m², kun kuivaushuonetilaa pitäisi rakentaa 53 m². Tontille 20069/1 rakennetaan yhteisjärjestelysopimuksella maantasoon yhteinen pesula- ja kuivaushuonetila, johon kuivaustilaa tulee 43m².

Yhdyskuntateknisen huollon jakokaappi

Kaavamääräys: " AK-korttelialueiden tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. "

Kortteliin kaavassa As Oy Jätkäsaaren Pollarin tontille esitetty Yhdyskuntateknisen huollon jakokaappi toteutetaan korttelin tontille 1 sen rakentamisen yhteydessä. Asiasta on sovittu Helen sähköverkko Oy:n suostumuksella.

Polkupyöräpaikat

Kaavamääräys: " Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m²asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. "

Omalle tontille toteutetaan 98 pp (sisällä 88 pp, ulkona 10 pp).

Loput tarvittavat paikat toteutetaan tontille 20069/1 yhteisjärjestelysopimuksella.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet

Kaavamääräys: " Jätehuoneet ja jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen. "

Imujätteen keräyspiste on Karibiankujalle johtavassa porttikäytävässä katetussa tilassa. Näkymä kadun suuntaan on aidattu.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

6800 k-m²

Rakennusten katutasossa saa olla liike-, toimisto-, harraste- ja kokoontumistiloja sekä sosiaalisia palvelutiloja.

Lisäkerrosala 1:

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

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		6907		6907
kerrosalan ylitys /MRL 115§		773		773
lisäkerrosalaa 1		533		533

Autopaikat

Rakennetut	58
Kiinteistön ulkopuoliset	58
Yhteensä	58

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	131	3	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8313 m ²
Tilavuus	26220 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	15.01.2018
Lausunnon tulos	ehdollinen

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	03.01.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	09.05.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	11.05.2018
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	31.05.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	17.04.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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 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.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on oltava laadittuna pitkäaikainen tontinvuokrasopimus / kauppakirja, johon on kirjattu rasitteen luonteinen ehto oikeudesta sijoittaa rakennus pysyvästi siten, että sen kulma ulottuu 1. - 16. kerroksen osalla Bermudankadun puoleiselle katualueelle noin 0,4 m²:n alalta.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnittelusta.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus rakennustyön rakennusfysikaalisen toteutuksen suunnitelmanmukaisuudesta.

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

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 1,0 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.

Väestönsuoja-alan vajuus 7 m² on oltava käytettävissä 21.7. 2023 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i ja j §, 121 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c §, 150 d § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä

Päivi Teerikangas
arkkitehti

Liitteet	Hakemus Valtakirja Naapurin kuuleminen Väestösuojapiirustus Alueidenkäytön kannanotto rakennuksen osan ylitykseen katualueelle Alustava yhteisjärjestelysopimus Kiinteistölakimiehen alustava suostumus rakennuksen osan ylitykseen katualueelle Lyhytaikainen tontinvuokrausopimus
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.07.2018, 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 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 20.07.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 21.07.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 21.07.2023. 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-0837-18-A LP-091-2018-00706
Hakija	Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0271-0001 Koirasaarentie 50
Pinta-ala	2781 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	5300 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus kahden asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 49271/1.

Hanke perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 4.1.2018 myöntämään poikkeamis päätökseen HEL 2017-011915 (49-2863-17-S). Poikkeamispäätöksessä on myönnetty poikkeaminen kerrosalusta, rakennusaloista, pysäköintipaikkojen määrästä ja siitä, ettei ulokeparvekkeita saa kannattaa maasta.

Pohjaratkaisu

Kahteen 6-7 kerroksiseen kerrostaloon sijoittuu 67 asuntoa (hitas), joiden keskipinta-ala on 64,6 m². Asemakaavan edellyttämät liiketilat sijoittuvat Koirasaarentien varteen ensimmäiseen kerrokseen ja kellariin. Koirasaarentien varressa olevaan rakennukseen sijoittuu S1-luokan väestönsuoja 142 henkilölle.

Rak 2 eteläpuolelle ei maastonmuodoista johtuen ole mahdollista toteuttaa pelastuslaitoksen nostopaikkaa. Kahden asunnon varatie toteutetaan parvekeluukun kautta alemmalle parvekkeelle. Muilta eteläpuolen parvekkeilta, joille nostopaikkaa ei voi sijoittaa, pelastaminen vetotikkailla.

Julkisivut

Koirasaarentien varren lamellitalo on pääosin puhtaaksimuurattua punatiiltä. Saaristofregatin puiston puolella olevan pistetalon julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua luonnonvalkoista tiiltä. Lamellitalon sisäpihan lasitettavien parvekkeiden kohdalla on reititettyä metallipaneelia. Koirasaarentien puolella olevia pieniä parvekkeita ei lasiteta.

Tontin käyttö

Poikkeamispäätöksen mukaiset pysäköintipaikat on sijoitettu rakennettavaan pysäköintitaloon tontille 49271/5. Polkupyöräpaikoja tontilla on 167.

Tontille sijoitetaan imujätekeräyspiste.

Tontilla on yhteinen piha tontin 49271/2 kanssa. Piha-alue rajoittuu Saaristofregatin puistoon. Puiston ja tonttien hulevedet johdetaan hulevesipainanteen kautta maanalaiseen viivytysrakenteseen ja siitä hulevesiviemäriin. Imeyttäminen ei kalliiossa korttelissa ole mahdollista.

Toimitetut selvitykset:

Poikkeamispäätös

Asemakaavoittajan kannanotto

Rasitesopimus liitteineen

Suostumus autopaikkojen ja yhteistilan sijoittamiseen tontille 49271/5.

Energiatodistus ja -selvitys (B)

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta

Liikennemeluselvitys

Perustamistapalausunto

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Palotekninen suunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Koirasaarentien puoleiselle sivulle tulee pienet lasittamattomat ulokeparvekkeet. Asemakaavan mukaan kadunpuoleiset parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuina ja sisäänvedettyinä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että pienet parvekkeet Koirasaarentien puolella rikastuttavat julkisivun ilmettä ja parantavat osaltaan asunnon viihtyisyyttä avaten näkymän merelle asti. Asunnoilla on lisäksi lasitetut parvekkeet pihan puolella.

Osa asemakaavan edellyttämistä liiketiloista sijoitetaan kellariin. Hakija perustelee poikkeamista tontin tarkoituksenmukaisella käytöllä ja liiketilojen monikäyttöisyydellä. Asemakaavoittaja puoltaa poikkeamista.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävänä.

Rakennusoikeus

5000 + 300 l Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5% rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävän osan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5000		5000
liikerakennusten kerrosalaa		300		300
kerrosalan ylitys /MRL 115§		705		705
lisäkerrosalaa 1		369		369
lisäkerrosalaa 2		317		317

Autopaikat	Rakennetut	43
	Kiinteistön ulkopuoliset	43
	Yhteensä	43

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	106	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7090 m ²
Tilavuus	21998 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	23.02.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	11.04.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm	07.03.2018
Lausunnon tulos	lausunto

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:

- 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.

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § /

MRL 150 c §).

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten säilytettävät kalliot ja puusto suojataan.

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

Puistoon rajautuvat louhinnat, aidat ja muut rakenteet tulee yhteen sovittaa puistosuunnitelman kanssa yhteistyössä kaupungin kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun kanssa. Yhteensovitus ja kallioihin liittyvät hulevesirakenteet on esitettävä tarkennetussa pihasuunnitelmassa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 42 autopaikkaa, asemakaavan mukaiset haraste- ja kokoontumistilat ja pelastusreitti tontille 49271/5, yhteispihan osa sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49271/2 ja näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Mahdollista melua tai muuta haittaa aiheuttavaa toiminnan sijoittaminen liiketiloihin tulee hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristöterveysyksiköstä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b ja c §, ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.07.2018, 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 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 20.07.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 21.07.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 21.07.2023. 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.