

---

<b>Tunnus</b>	20-2252-20-A LP-091-2020-04072
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto/Helsingin Asumisoikeus Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0830-0003 Länsisatamankatu 39
<b>Pinta-ala</b>	4550 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12331
<b>Lainvoimaisuus</b>	2015
<b>Sallittu kerrosala</b>	13290 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Haukkavaara Jyri Antero arkkitehti Arkkitehtiryhmä A6 Oy

---

**Rakennustoimenpide** Rakennuslupahakemus, kolme asuinkerrostaloa (0121), tontti 20830/3, osoite Länsisatamankatu 39, Helsingin kaupunki, Asuntotuotanto / Helsingin Asumisoikeus Oy

HEL 2020-009620

#### Taustaa

Jätkäsaaren, Atlantinkaaren kaava-alueelle on suunniteltu kolme asuinkerrostalotonttia (2,3 ja 4) käsittävä suurkortteli 20830. Korttelisuunnitelmalle on myönnetty kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätös (HEL 2018-005916) rakennusten asemakaavan mukaisesta kerrosalasta, kerrosluvusta, massoitteesta, julkisivujäsentelystä, rakennusrajoista ja pysäköintipaikkojen laskentatavasta.

#### Pohjaratkaisu

Korttelin 20830 toisena asuntokohteena tontille 3 rakennetaan asumisoikeuskäyttöön kolme asuinkerrostaloa (käyttötarkoituusluokka 0121). Rakennus A on 5-15 -kerroksinen, rakennus B 8-kerroksinen ja rakennus C 2-6 -kerroksinen. B- ja C- rakennukset varustetaan kellarein.

Kohteeseen rakennetaan yhteensä 170 huoneistoa, joiden asuntokoot vaihtelevat 34,0 m<sup>2</sup>:stä 121,5 m<sup>2</sup>:iin. Asuntojen keskipinta-ala on 62,9 m<sup>2</sup>. Suurin asunto on kaksikerroksinen ja varustettu omalla sisäänkäynnillä. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Maan tasossa Hyväntoivonpuiston reunassa sijaitsevilla asunnoilla on myös pienet pihat.

Asukkaiden yhteistilat on sijoitettu kellari- ja pohjakerrostasoiille sekä A-rakennuksen 15. kerrokseen. Väestönsuojapaikat 177 henkilölle rakennetaan omalle tontille, kahteen S-1 -luokan väestönsuojaan.

### Julkisivut ja vesikatto

Julkisivusuunnittelu jatkaa poikkeamispäätöksen viitesuunnitelman mukaista ideaa suurkorttelista, jota jäsentävät korttelia kiertävä paikalla muurattu tiilinen jalustaosa ja korkeammat, jalustalta nousevat valkeaa betonia olevat ruudukkoaiheiset torniosat.

Kattotason Ilmanvaihtokonehuoneet on hyväksytty poikkeamispäätöksessä osana viitesuunnitelman kokonaisarkkitehtuuria. 6 kerrosta matalammissa rakennuksissa on viherkatto.

### Pysäköinti

Hankkeen 89 pysäköintipaikkaa sijoitetaan viereisen LPA-korttelin 20831 pysäköintitaloon. Rakennusten 394:n pyöräpaikan tarpeesta 295 kpl (75 %) sijoitetaan asuinrakennusten sisätiloihin ja loput pihamaalle.

### Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksia palvelevat istutus-, oleskelu- ja leikkialueet sijoittuvat rakennusten rajaamalle yhteispihalle ja A-rakennuksen kattoterassille.

Korttelin 20830 tonttien välille on laadittu alustava rakenteita, pelastuspaikkoja, yhteispihaa, kulku- ja huoltoliikennettä ja jätehuoltoa koskeva yhteisjärjestelysopimus.

Kiinteistöyhtiö liittyy Jätkäsaaren imujätejärjestelmään. Tontin imujäteasema on integroitu tukimuurilla A-rakennuksen ulkoportaikkoon.

Rakennusten ja pihojen hulevedet johdetaan mereen purkavaan hulevesiviemäriin. Jätkäsaaren alueella ei ole edellytetty viivytysjärjestelyjä, koska rakennusalue sijaitsee meren rannan välittömässä läheisyydessä; myöskään viivytystä ole kohteessa tarpeen tehdä.

### Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan kohde on suunniteltu esteettömäksi. Asemakaavan edellyttämä liikkumisesteisten autopaikka sijoitetaan läheiseen pysäköintitaloon.

### Eriyisselvitykset:

Perustamistapalausunto  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja

LVI-suunnittelun perusteet -asiakirja  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2  
Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1  
Palotekninen suunnitelma  
Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)  
Kosteudenhallintaselvitys  
Äänitekniset selvitykset  
Selvitys matkapuhelinten kuuluvuudesta, hankekuvauksessa  
Lentoestelausunto  
Tuulisuusselvitys  
Selvitys aputiloista

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Poikkeamispäätös  
Hankeselostus poikkeamisineen  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys yhteistiloista  
Rasitesopimus, alustava  
Alueryhmän muistio  
Naapureiden kuuleminen

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää poikkeamispäätöksessä tontille annetun kerrosalan 48 kem<sup>2</sup>, mikä on 0,4 % rakennusoikeudesta. Ylitystä perustellaan porraskäytävien vähimmäisvaatimuksia väljemmällä mitoituksella.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

12090 kem<sup>2</sup>, poikkeamispäätöksellä 13290 kem<sup>2</sup>

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat, sekä iv-konehuoneet ja laitetilat sekä MRL 115 §:n mukaisen lisäkerrosalan.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		13338		13338
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		1040		1040
	lisäkerrosalaa		1510		1510
Autopaikat	Vähintään	89			
	Rakennetut	89			

		Kiinteistön ulkopuoliset	89	
		Yhteensä	89	
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	261	2	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	16785 m <sup>2</sup>
Tilavuus	52590 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.08.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeaminen rakennusoikeudesta on vähäinen ja perusteltu.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

#### Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- palotekninen suunnitelma
- 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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen sekä maa- ja kallioperäyksikköön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alue ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää hyväksytty savunpoistosuunnitelma.

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

Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokasta R3 johtuen rakennesuunnitelmille on tehtävä YMA:n 477/2014 7 §:n mukainen tarkastussuunnitelma ja sen mukainen kirjallinen lausunto ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskitasoluokasta R2 johtuen hankkeen 15-kerroksiset osat kuuluvat erityismenettelyn piiriin. MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelytoimenpiteenä on 15-

kerroksisen rakennuksen kantavien ja jäykistävien rakenteiden suunnitelmien osalta tehtävä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus.

Rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennukset käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on osoitettava 89 autopaikkaa liikkumisesteisten paikka mukaan lukien korttelin 20831 alueellisesta pysäköintilaitoksesta.

Alustavassa rasitesopimuksessa esitettyjen rasitteiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavin ehdoin.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 133 §, 135 §, 150 b ja d sekä 175 §.

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirkka Hellman  
arkkitehti  
puh. 310 26340