Tunnus	20-2048-17-A
	LP-091-2017-02687
Hakija	As Oy Helsingin Atlantinkatu 12
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0828-0008 Atlantinkatu 12
Pinta-ala	1888 m²
Kaava	Asemakaava 12331
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	8750 m²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Santeri Lipasti arkkitehti

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen.**

Rakennuslupahakemus kahden asuinkerrostalon sekä korttelin yhteiskäyttöön tulevan maanalaisen pysäköintihallin rakentamiseksi, tontti 20828/8, osoite Atlantinkatu 12, hakija As Oy Helsingin Atlantinkatu 12.

HEL 2017-009207

Rakennukset ovat 8- ja 14-kerroksiset ja ne yhdistyvät toisiinsa pihakannen sekä maanalaisen yhteistilan osuuksilla. Maanalainen autohalli on yhtenäistä tilaa sijoittuen tonttien 20828/2, 3, 7 ja 8 aloille.

Pohjaratkaisu
Rakennuksissa on yhteensä kolme porrashuonetta ja 147 asuntoa. Yhteistilat rakennetaan kahteen alimpaan kerrokseen, joihin on suorat maantasoyhteydet. Rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Rakennus on esteetön.

Julkisivut
Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö
Piha-alue on koko korttelin jokaisen tontin alueelle ulottuva yhtenäinen kansipiha. Koko korttelin yhteiseen autohalliin rakennetaan 112 autopaikkaa. Rakennetaan 295 polkupyöräpaikkaa, joista 289 sijoitetaan sisätiloihin. Jätteiden imukeräysjärjestelmän yksiköt rakennetaan korttelin tontille nro

20828/2 myönnetyn rakennusluvan mukaisella tavalla. Yhteiskäytöstä on laadittu sopimukset.

Toimitetut selvitykset
- asuinrakennuksen ja autosuojan rakenteellisen turvallisuuden riskiarviot. Hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan selvitys. Hankkeessa noudatetaan nk. Kuivaketju 10 - järjestelmää
- meluselvitys
- ulkovaipan ääneneristyslausunto
- parvekkeiden meluntorjuntaselostus
- lentoestelausunto
- pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- alustava piha- ja istutussuunnitelma
- energiaselvitykset. Energiatehokkuusluokka on C.

Lausunnot:
Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 26.10.2016 (20-2745-16-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset värityksen, pihan ja yhteistilojen yksityiskohtiin liittyvin ehdoin. Alueryhmä on lausunnossaan todennut, että hanke edellyttää poikkeamispäätöksen ja puoltanut suunnitelmaa pelastusreitteihin, pihaan ja väritykseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmaa on täsmennetty huomautusten mukaisesti.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty kerrosten lukumäärää. Lisäksi hankkeessa on seuraavat asemakaavapoikkeamat:
1. rakennusalarajaa ylitetään pihan suuntaan enimmillään 3,6 metriä kerrosalajakauman muuttumisen seurauksena
2. autopaikkojen vähimmäismäärä alitetaan. Laskentaperusteena on käytetty uusien asemakaavojen laadinnassa hyväksyttyä normitusta.
Poikkeamat ovat vähäiset ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

8750 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		8750		8750
	lisäkerrosalaa		196		196
	Maanalainen autotalli		4243		4243
	Kellari		1031		1031
	MRL 115 § 3 mom.		285		285

Autopaikat	Vähintään	54	
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	169	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	14054 m²
Tilavuus	45655 m³
Paloluokka	P1

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on sekä asemakaavan että Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan myöntämän poikkeamispäätöksen 20-2747-16-S mukainen.

Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty poikkeama asemakaavan sallimasta kerrosten enimmäismäärästä. Suunnitelmassa on lisäksi asemakaavapoikkeamat rakennusalarajasta sekä autopaikkamäärästä.
Poikkeama rakennusalarajasta sijoittuu rakennuksen pihasivustalle kerrosalajakauman muuttumisen seurauksena.
Autopaikkamäärä noudattaa uusiin asemakaavoihin hyväksyttyä normitusta.
Poikkeamat ovat vähäiset ja hyväksyttävissä.
Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
Muita poikkeamisia asemakaavasta, muista rakentamisen säännöksistä, määräyksistä tai kielloista ei ole.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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 hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava myös alueen logistiikkapalvelun edustaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä rakennushankkeeseen kosteudenhallinnasta vastaava henkilö

(kosteudenhallintakoordinaattori). Tämä kosteudenhallintakoordinaattori on ilmoitettava rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on oltava ajan tasalla ja vahvistettuina yhteisjärjestelyiden kaltaiset sopimukset vahvistettuina ja tarvittavat rasitteet perustettuina.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 120 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.09.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324