

Itäisen lupayksikön päällikkö on 18.03.- 29.03.2024 tehnyt seuraavat lupapäätökset

Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin päätös katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Internet

hel.fi/rava

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Lupatunnus	LP-091-2024-00899
Kiinteistötunnus	91-20-17-16
Kiinteistön osoite	Välimerenkatu 15
Pinta-ala	0.0834 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKS Erityisasumisen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	KOY Ylioppilashuone Alina c/o [REDACTED]

Toimenpide

Rakentamisen aikaiset muutokset

Ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt 9.12.2021 rakennusluvan 20-2921-21-A (§ 265), joka koskee yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamista Jätkäsaareen asuinkerrostalotontille 20017/16.

Tähän muutoslupahakemukseen liittyy maankäyttöjohtajan myöntämä poikkeamispäätös HEL 2023-012819 (18.01.2024) koskien kerrosalan ylittämistä aikaisemmin myönnettyyn poikkeamispäätökseen HEL 2019-008524 (16.12.2019) nähden.

Lupaa haetaan seuraaville rakentamisen aikaisille muutoksille:

1. kerros

- Liiketilän käyttötarkoituksen muuttaminen ravintolaksi, ulkoiluvälinevaraston käyttötarkoituksen muuttaminen ravintolan valmistuskeittiöksi ja siivoustilaksi sekä ravintolatilat ja valmistuskeittiön yhdistäminen yhdeksi paloalueeksi. Käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä pääkäyttötarkoituksen mukainen liiketilän kerrosala kasvaa 51,0 k-m².
- Kylmän talovaraston käyttötarkoituksen muuttaminen ravintolan kylmäksi ulkovarastoksi sekä laajentaminen rakennuksen arkadikäytävälle
- Tuulikaapin ja LE-wc:n lisääminen ravintolaan
- Ravintolan valmistuskeittiön lattiakoron muutos
- Postihuoneen alapohjaluokun paloluokan muuttaminen EI30 -> EI60
- Luoteissivun pihakorkojen muutos

2. kerros

- Askartelutilan käyttötarkoituksen muutos ulkoiluvälinevarastoksi ja ravintolan sosiaalitalaksi
- Ulkoiluvälinevaraston ja ilmastointikonehuoneen välisen palo-osastorajan vaatimustason tekninen korjaus EI90 -> EI60

3. kerros

- poistettu porrashuoneiden ikkunoiden ääneneristävyysvaatimus
- Lisätty ulkoiluvälinevarastoon palo-osastoitu savusulku

4.-8. kerros

- poistettu porrashuoneiden ikkunoiden ääneneristävyysvaatimus

9. kerros

- Tekniseen tilaan johtava ovi porrashuoneesta poistettu ja lisätty ovi tilaan pesulan kautta

Ullakko

- Porrashuoneen alakatto muutettu osittain paloluokkaan EI60

Leikkaus A-A

- 3. kerroksen muuntamon vastaisen alapohjan palo-osastoinnin paloluokan muuttaminen EI60 -> EI120

Leikkaus B-B

- Postihuoneen alapohjaluokun paloluokan muuttaminen EI30 -> EI60
- Askartelutilan käyttötarkoituksen muutos ulkoiluvälinevarastoksi ja ravintolan sosiaalitalaksi
- 3.-9. kerroksen käytävän alakaton paloluokkavaatimuksen poistaminen ja talotekniikan paloeristyksen lisääminen
- Porrashuoneen alakatto muutettu osittain paloluokkaan EI60

Leikkaus C-C

- 3. kerroksen muuntamon vastaisen alapohjan palo-osastoinnin paloluokan muuttaminen EI60 -> EI120
- 3.-9. kerroksen käytävän alakaton paloluokkavaatimuksen poistaminen ja talotekniikan paloeristyksen lisääminen

Leikkaus D-D

- Ravintolan tilamuutokset
- Askartelutilan muutos ulkoiluvälinevarastoksi ja ravintolan sosiaalitalaksi
- Ravintolan valmistuskeittiön lattiakoron muutos
- 3. kerroksen muuntamon vastaisen alapohjan palo-osastoinnin paloluokan muuttaminen EI60 -> EI120 ja EI90 -> EI60
- 3.-9. kerroksen käytävän alakaton paloluokkavaatimuksen poistaminen ja talotekniikan paloeristyksen lisääminen

Julkisivut

- tiilimuurauksen saumausvärin muutos mallitarkastuksessa hyväksytyin mukaiseksi

Lisäselvitykset

Kerrosalan kasvaminen lisää väestösuojapaikkojen määrää siten, että paikkamäärä kasvaa yhdellä (yhteensä 95 paikkaa), jotka sijaitsevat alueellisessa yhteisväestösuojassa.

Poikkeamispäätöksen HEL 2019-008524 mukaisesti kerrosalan lisääminen ei vaikuta vaadittuun autopaikkamäärään.

Rakennusoikeus

2900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

3531 Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisärakennusoikeus

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

Rakennusoikeuden käyttö:

Asuinkerrosalaa: 3411 k-m²

Liiketilän kerrosalaa: 120 k-m²

Lisäkerrosalaa: 890 k-m²

Kerrosalan ylitys / MRL 115 §: 665 k-m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Ulla-Maija Tellervo Saarinen, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Juuso Olavi Ilonen, arkkitehti

Kerrosala

5086 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3531 m²

Kokonaisala

5120 m²

Tilavuus

17565 m³

Poikkeamiset

Hankkeelle on myönnetty maankäyttöjohtajan myöntämät poikkeamispäätökset HEL 2019-008524 koskien kerrosalaa, rakennusalan rajoja, asuntojen keskipinta-alaa, autopaikkamääräystä, ullakkomääräystä sekä ylimmän kerroksen kerrosalan määrää

sekä HEL 2023-012819 koskien kerrosalaa. Jälkimmäisellä poikkeamispäätöksellä on lisätty aiemmassa poikkeamispäätöksessä myönnettyä rakennusoikeuden ylitystä 51 k-m²:llä, joka kohdentuu liiketilan kerrosalaaan.

Poikkeukset koskien eräitä asemakaavan määräyksiä, maankäyttö- ja rakennuslain 115 § tulkintaohjetta, esteettömyysasetusta ja paloturvallisuusasetusta on myönnetty rakennuslupan 20-2921-21-A yhteydessä.

Uusia poikkeuksia ei ole esitetty tähän lupahakemukseen liittyen.

Lausunto	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms., 14.3.2024, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja kaavan sisältö huomioon ottaen.
Liitteet	ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös 2 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Rasitesopimus 2 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty
Sovellatut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 § ja 133 §.
Lupaehto	Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.
	Muilta osin rakennustyössä on noudatettava lupapäätöksessä 20-2921-21-A annettuja lupamääräyksiä.
Käsittelijä	Juha Sundqvist
Päätätjä	Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	18.3.2024
Päätöksen julkipanopäivä	19.3.2024
Päätöksen antopäivä	20.3.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 3.4.2024
Päätös lainvoimainen	4.4.2024
Viitelupa	LP-091-2021-05249 Asuinkerrostalon tai rivitalon rakentaminen

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

Lupatunnus	LP-091-2023-04423
Kiinteistötunnus	91-20-83-1
Kiinteistön osoite	Melkinlaituri 4
Pinta-ala	0.1457 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

Toimenpide

Viisi-kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen sekä kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen

Jätkäsaarella Melkinlaiturilla sijaitsevalle asuinkerrostalotontille 20083/1 rakennetaan viisi-kahdeksankerroksinen kaksipiportainen asuinkerrostalo. Lisäksi haetaan lupaa kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistamiselle 1. kerroksen ravintolalle, 62 henkilöä.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 69 Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa. Rakentaminen rahoitetaan ARA:n korkotukilainalla. Asuntojen keskipinta-ala on 62,0 m². Kaikissa asunnoissa on viherhuone. 2. kerroksesta ylöspäin asunnoissa on viherhuoneen ohella lasittamaton pienoisperveke. Parvekkeet toimivat varateinä. Sisäpihan parvekkeilla ja Atlantinkadun eteläisemmällä parvekelinjalla on omaehtoinen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Muilla parvekkeilla pelastautuminen tapahtuu pelastuslaitoksen nostokaluston avulla. Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevat ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, talopesula ja kaksi kuivaushuonetta, kerhotila, tekniset tilat, Hekan huoltotila sekä 182,5 m² liiketila, joka varustetaan ravintolavalmiuteen. Kellarikerroksessa on teknisiä tiloja, irtaimistovarastoja sekä S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 100,0 m² / 133 henkilölle), joka toimii normaaliaikana irtaimistovarastona. Lisäksi irtaimistovarastoja on sijoitettu A-porrashuoneen yhteyteen kerroksittain. Talosauna ja ilmastointikonehuone sijaitsevat kahdeksannessa kerroksessa.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä. Sekä katu- että pihasivuilla on käytetty kolmea eri sävyistä tummanruskeaa tai harmaata tiiltä. Eri sävyiset julkisivuosat jäsentyvät rakennusmassan porrastumisen mukaan. Atlantinkadun varrella katutason julkisivuja on elävöitetty erikoislimityksin. Parvekekaiteet ovat metallisia pystypinnakaiteita. Vesikattojen kattomuoto on tasakatto ja ne ovat bitumikermipäällysteisiä. Osalla vesikattoja on aurinkopaneelikentät.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin kahdella tontilla on yhteinen sisäpiha, joka on suunniteltu kaavan vaatimuksen mukaisesti yhdeksi kokonaisuudeksi istutuksineen ja pinnoitteineen sekä yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Viereisellä tontilla 20083/4 yhteispihan pohjoiskulmassa sijaitsee erillinen jätteiden imukeräyspiste, jota ympäröi puhtaaksimuurattu tiilialue sekä sen päällä oleva teräs-puurakenteinen pergolarakennelma. Piha-alueen sadevesiä viivytetään kahdessa hulevesipainanteessa. Hulevesipainanteet toimivat myös imeyttävinä rakenteina. Hulevesipainanteista imeytymättömät sadevedet johdetaan viivytyksien jälkeen korttelin hulevesiliittymään. Hulevesien viivytystä ei ole suunniteltu koko viivytettävälle vesimäärälle, koska tontti on lähellä merta ja hulevesiverkoston purkupuutkea.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Hankkeessa hyödynnetään kaavan sallimaa autopaikkavähennystä ARA-vuokra-asunnoille sekä kaavan sallimaa autopaikoituksen keskittämiseen ja nimeämättömyyteen perustuvaa autopaikkavähennystä. Toteutetaan asunnoille 23 ap, joista yksi on LE-ap, sekä liiketilalle 1 ap. Toteutettavat autopaikat 24 kpl sijoitetaan sijoitetaan Melkinlaiturin korttelin 20077 yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Kaava edellyttää toteutettavaksi 170 polkupyöräpaikkaa, joista 120 pp on sijoitettava sisätiloihin. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 122 pp, jonka lisäksi pihalle sijoitetaan 38 pp asukkaille, 5 pp liiketilalle sekä 5 pp vieraille.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelin tonttien 1 ja 4 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos, joka koskee muun muassa jätteiden putkikeräyspisteen ja lajitteluhuoneen käyttöä, yhteispihan käyttöä ja ylläpitoa, pelastusteiden ylläpitoa, rakenteiden sijoittamista naapurin tontille, putkien ja kaapeleiden sijoitusta ja palomuurin rakentamista jättämistä.

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 15.6.2022, 23.11.2022 ja 12.4.2023. Alueryhmä on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Lisäselvitykset

Hankkeessa hyödynnetään Maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 117 j §:n mahdollistamaa asuinhuoneen valaistuksen järjestämistä toisen tilan kautta tulevalta välillisellä luonnonvalolla. Osassa asunnoista asuinhuone sijaitsee viherhuoneen takana. Viherhuoneiden sisäseinät ovat lähes kokonaan lasisia, jolloin valo läpäisee viherhuoneen hyvin ja niiden ulkoikkunat on suunniteltu siten, että valoaukkoala on yli 10 % viherhuoneen ja sen takaisen asuinhuoneen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

4500<-m200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta luku <-m200 osoittaa, kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Lisäkerrosala 3

Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö:

Asuinkerrosala: 4975 k-m²

Lisäkerrosala 1: 366 k-m²

Lisäkerrosala 2: 72 k-m²

Lisäkerrosala 3: 553 k-m²

Kerrosalan ylitys / MRL 115 §: 548 k-m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Kirsi Marja Korhonen, arkkitehti
LVI-suunnittelija	Mikael Ari Juhani Lehtinen, LVI-insinööri

	RAK-rakennesuunnittelija	Jukka Tapio Kudjoi, insinööri
	Rakennussuunnittelija	Kirsi Marja Korhonen, arkkitehti
	Pihasuunnittelija	Iida Kristiina Juurinen, maisema-arkkitehti
	Akustiikkasuunnittelija	Olli Artturi Laivoranta, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Mirva Koskinen, diplomi-insinööri
Kerrosala	6513 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4975 m ²	
Kokonaisala	6795 m ²	
Tilavuus	23176 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	heML: Asuinkerrostalo – 104143443W	
	Autopaikat vähintään	24
	Rakennettava	24
Poikkeamiset	<p>Poikkeukset asemakaavan määräyksistä koskien rakennusoikeuden ylitystä, sallitun kerrosluvun ylitystä, rakennusalan rajan ylitystä, maantasokerroksen kaavassa määritellyn kerroskorkeuden alittamista ja kerhotilan kaavassa määritellyn vähimmäisalan alittamista sekä parvekkeiden melulta suojaamatta jättämistä on käsitelty maankäyttöjohtajan poikkeamis päätöksessä HEL 2023-011161 T 10 04 01.</p> <p>Poikkeama Ympäristöministeriön käyttöturvallisuusasetuksesta 1007/2017: -Määräys 25 §: Yli 9 metriä ja enintään 28 metriä korkeissa rakennuksissa ullakolle ja katolle on päästävä sekä sisä- että ulkokautta ja yli 28 metriä korkeissa rakennuksissa sisäkautta. -Poikkeama: Rakennuksen B-portaan VI-kerroksisen osan vesikatolle on kulkuyhteys V-kerroksisen osan vesikatolta talotikkaiden kautta. Suoraa sisäyhteyttä tälle vesikatto-osuudelle ei ole. -Perustelu: Tikkaita pitkin nousee vain yksi kerros. Jätkäsaaren merellisissä olosuhteissa pitäisi yrittää välttää vesikaton lävistyksiä, jos se on mahdollista. Vesikatolle on olemassa kaksi sisäpuolista kulkureittiä.</p> <p>Poikkeama Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksesta 2017/848: -Määräys 30 §: Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria. -Poikkeama: Tonttien 1 ja 4 rajalle ei rakenneta palomuuria. -Perustelu: Palomuuuri korvataan käyttötarkoitussastoinnilla ja asiasta sovitaan tonttien välisellä rasitesopimuksella.</p> <p>Poikkeama Ympäristöministeriön asetukseen asuin- majoitus- ja työtiloista 1008/2017: -Määräys 5 §: Asuinhuoneen ja majoitustilan ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. -Poikkeama: Hankkeen asunnoissa on makuuhuoneita, jotka sijaitsevat viherhuoneiden takana siten, ettei niistä ole ikkunoita suoraan ulos. -Perustelut: -Asuinhuoneissa on laajat liukulasiseinät, joiden avulla niiden tuuletus on järjestettävissä viherhuoneiden kautta. Viherhuoneissa on aina vähintään yksi kiintopainikkeellinen tuuletusikkuna sekä 10M leveä ja 23M korkea ikkunaovi. Viherhuoneiden kaikki ikkunat ovat kiintopainikkeellisia ja aukkipitolaiteellisia, jolloin kaikki ikkunat ovat helposti avattavissa tuulettamiseksi varten. -Asetusten 5 § ei edellytä avattavaa ikkunaa suoraan ulos ja sen perustelumiestiossa on mainittu erityisesti tuulettaminen tekniikan häiriötilanteessa. Suunnitteluratkaisu mahdollistaa tämän.</p>	

Poikkeamisia asetuksista voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 30.1.2024. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Muistio 1 kpl Päätöksen liite 1 kpl Päätös 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Rasitesopimus 1 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 153 §, 171 § ja 175 §.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Maastoonmerkintä
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Pihasuunnitelma
Lupaehto	<p>Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.</p> <p>Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista hakijan on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.</p> <p>Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava myös Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.</p> <p>Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.</p> <p>Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.</p>

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päädyn tilapäisestä julkisivusta.

Hyvässä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmallit tehdään käytettävillä tiilityypeillä (3 kpl) ja ladonnalla oikean värisine ja tyypisine saumauksineen vähintään 1 x 1 m kokoisena muurauksena. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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 tulee varmistaa Tongankujalle ja Melkinlaiturille sijoitettujen pelastusajoneuvojen nostopaikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon pääsy nostopaikoille varmistetaan ja varateiltä pelastaminen toteutuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasitteen kaltaiset ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Vahvistetaan MRL 117 k §:n mukaisesti kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 62 henkilöä. Kokoontumistilaan on kiinnitettävä näkyvälle paikalle rakennusluvan mukainen suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Käsittelijä
Päätätjä

Tomi Laine
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

26.3.2024
27.3.2024
28.3.2024
viimeistään 11.4.2024
12.4.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 12.4.2027 ja saatettava loppuun 12.4.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvonta
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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