

24.09.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	5-2176-20-A LP-091-2019-10379
<b>Hakija</b>	As. Oy Helsingin Knot
<b>Rakennuspaikka</b>	Punavuori, 091-005-0130-0001 Hietalahdenranta 2
<b>Pinta-ala</b>	2233 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12100
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	8100 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK; Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Rakennuslupahakemus, 3-12 -kerroksinen asuinkerrostalo (0121), tontti 91-5-130-1, osoite Hietalahdenranta 2, As. Oy Helsingin Knot

HEL 2020-009325

Telakkarannan asemakaava-alueen pohjoispäätyyn rakennetaan kolmiportainen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121), joka koostuu 3-, 7- ja 12-kerroksisista osista. Rakennuksen ullakkotasolle rakennetaan asuin- ja käyttöullakkotiloja asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

Uudisrakennus sijoittuu Telakkarannan 1860-luvulta lähtien muotoutuneeseen, rakennuskannaltaan pääosin punatiiliseen telakkamiljööseen. Suunnitelma kaupunkikuvallisine ratkaisuineen perustuu v. 2012 kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuun asemakaavaan ja hankesuunnitelmaan.

Rakennuspaikalla osittain sijainneelle telakan varastorakennukselle on myönnetty purkulupa 20-0973-18-P.

Pohjaratkaisu

Asuinhuoneistoja rakennetaan 97 kpl. Asuntokoko vaihtelee 25 m<sup>2</sup>:n ja 175 m<sup>2</sup>:n välillä keskipinta-alan ollessa 66,2 m<sup>2</sup>.

Huoneistot varustetaan lasitetuin parvekkein, osa asunnoista asemakaavan mahdollistamin viherhuonein.

Asemakaavan edellyttämät liiketilat sijaitsevat 1.kerroksessa. Asukkaiden harraste-, pesula- ja saunatilat sijoitetaan matalimman siiven 2. kerrokseen ja ullakkotasolle. Lastenvaunuvarastot, pääosa pyöräpaikoista ja jätehuoneet sijoitetaan maantasokerrokseen. Asuntojen irtaimistovarastot hajautetaan osittain useammalle kerrokselle. Alueen muilla tonteilla sijaitsevien rakennusta palvelevien yhteis- ja asukastilojen sijainti on esitetty Telakkarannan yhteisjärjestelysopimuksessa.

#### Julkisivut

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiilimuuraus. Julkisivuja on jäsennelty pystysuuntaisella ikkuna-aukotuksella, muurauskenttien sisäänvedolla sekä teräspinnakaiteisilla sisäänvedetyillä lasitetuilla parvekkeilla. Rakennuksen kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, ja katemateriaalina on savitiilikate. Korkeimman rakennusmassan etelän puoleiselle vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

#### Pysäköintiratkaisu

Asemakaavan edellyttämät 56 autopaikkaa sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti kortteleiden 5-131 ja 5-132 alle eri luvalla rakenteilla olevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Halliin toteutetaan myös kaavan edellyttämä liikkumisesteisten autopaikka. Kaavamääräyksen mukaisista 257 polkupyöräpaikasta rakennuksen pihalle sijoitetaan 66 kpl ja sisätiloihin 191 kpl.

#### Piha-alueet ja ulkotilat

Asemakaava edellyttää, että parvekkeiden lasitusratkaisuilla saavutetaan melutason päiväohjearvot asunnon ulkotilassa. Tästä johtuen rakennuksen korkean osan pohjoiskulman parvekkeet rakennetaan viherhuoneina ympäristöhaittojen torjumiseksi Hietalahdenrannan katumelua vastaan.

Tontin piha-alueet jäsenöidään julkisen katutilan omaisena asemakaavan mukaisesti. Hietalahdenrannan puolelle istutetaan puita. Rakennuksen ulko-oleskelu- ja leikkialue osoitetaan viereisen korttelin 5131 yhteispiha-alueelta kaavamääräyksen ja

yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Tontille järjestetään pohjoisen tontinosan huoltoa palveleva ajoliittymä Hietalahdenlaiturin puolelta. Muuten huoltoliikenne tapahtuu Punavuorenkadun kautta. Huoneistojen pelastautumista palveleva nostopaikka sijoitetaan Hietalahdenlaiturille.

#### Hulevesijärjestelyt

Asemakaavamääräyksistä ja tontin rajallisesta koosta johtuen hulevesien hallinnassa tukeudutaan Helsingin hulevesiohjeen vaihtoehtoon III: Kattosadevedet sekä pihan pintavedet kerätään tontilla ja viemäroidään kunnalliseen hulevesiverkon välityksellä suoraan mereen.

#### Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

#### Tekniset selvitykset

##### Perustamistapalausunto

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja

LVI-suunnittelun perusteet -asiakirja puuttuu

##### Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)

Melu- ja äänitekniset selvitykset

Selvitys matkapuhelinten kuuluvuudesta hankekuvauksessa

#### Päätökseen liittyvät asiakirjat

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Valtakirja

Hankekuvaus

Pääpiirustukset

Kerrosalalaskelma

Telakkarannan yhteisjärjestelysopimus

Länsisataman alueryhmän lausunto

Naapurin kuulemisiasiakirjat

24.09.2020

4

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Hakemuksesta on tullut kaksi huomautusta.

Asunto Oy Hietalahden Puistikko tontilta 5-118-2 ja Asunto Oy Helsingin Hietalahden Helmi tontilta 5-118-3 viittaavat molemmat huomautuksissaan asemakaavan valmistelun vuoden 2012 vuorovaikutusvaiheen varjostustarkasteluihin. Tiivistetysti referoiden, kyseiset naapurit edellyttävät uutta varjo- ja valoisuustarkastelua suunnitelman nykyisillä rakennuskorkeuksilla, koska ne (huomautusta lainaten) tulevat mahdollisesti vaikeuttamaan ja jopa estämään naapurirakennusten katoille tulevaisuudessa ajateltujen aurinkopaneelien käyttöä.

Vastine huomautuksiin

Varjo- ja valoisuustarkastelu ei ole lupakäsittelyn yhteydessä tarpeen, koska suunnitellun rakennuksen korkeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kaavassa ei ole numeerista korkeusrajoitusta ja rakennuksen kerrosluku sallittuine ullakoineen on lainvoimaisen asemakaavan mukainen.

Muilla naapureilla ei ole ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Poikkeamiset perusteluineen

Ei poikkeamisia

Rakennusoikeus

8100 k-m<sup>2</sup>

Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa.

Kerrosalasta vähintään 600 k-m<sup>2</sup> ov varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asukkaiden varastot ja yhteistilat, viherhuoneet ympäristöhaittojen torjumiseksi sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävät tilat kaikissa kerroksissa. Lisäksi saa rakentaa MRL 115 § salliman lisäkerrosalan.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		7500		7500

24.09.2020

5

	asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa	639	639
	kerrosalan ylitys /MRL 115§	1073	1073
	porrashuone 20 m2:n ylitys	728	728
	liiketilaa	600	600
	Viherhuoneita	104	104

Autopaikat	Vähintään	56
	Yhteensä	56
	Rakennetaan	56

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	176	3	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11105 m <sup>2</sup>
Tilavuus	41367 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.05.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole. Naapurien huomautukset on huomioitu lupapäätöksessä.
------------------------	--

#### 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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että

hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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.

MRL 150 d § mukaisena erityismenettelynä on rakenne- ja rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiriskiarvio-lomakkeissa suunnitteluratkaisujen laadunvarmistuksena esitetty MRL 150 b mukaista kolmen asiantuntijan ohjausryhmää. Laadunvarmistussuunnitelma ja laaduntarkastuksen dokumentit tulee selvityksenä toimittaa Lupapisteeseen julkisiksi asiakirjoiksi.

Kohteeseen valittavien ikkunoiden, parvekeovien ja parvekelasitusten ääneneristystaso tulee tarkistuttaa akustisella suunnittelijalla ennen tuotteiden hankintaa, jotta varmistutaan niiden sunnitellusta ääneneristävydestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 56 autopaikkaa alueen pysäköintilaitokseen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialue korttelin 5131 sisäpihalle.

Tonttia palvelevavan yhteispihan, paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys varmistettava yhteisjärjestelyin tai pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

60 henkilön ja sitä suuremmissa asukas- ja liiketiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Päätösote lähetetään huomautuksen tehneille naapureille:  
Asunto Oy Hietalahden Puistikko/asiakaspalvelu@provia.fi

24.09.2020

8

---

Asunto Oy Helsingin Hietalahden Helmi/asiakaspalvelu@realia.fi

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 121 §, 121 a, 133 §, 135 §, 150 b ja 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