

Tunnus	19-0811-24-A LP-091-2023-00083
Hakija	Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr
Rakennuspaikka	Töölö, 091-432-0005-0002 Mischan ja Maschan aukio 1
Pinta-ala	248113 m ²
Kaava	Asemakaava 12520
Lainvoimaisuus	2019
Rakennettu kerrosala	8592 m ²
Alueen käyttö	VE Eläintarha-alue Toimenpidealueen raja ulottuu asemakaavan 9222/1987 alueelle (VE Eläintarha-alue).
Pääsuunnittelija	Frondelius Jari arkkitehti AFKS Arkkitehdit oy

Rakennustoimenpide	<p>Korkeasaaren eläintarhan pääsisäänkäyntirakennuksen, varastorakennuksen ja suoja-aitojen rakentaminen sekä kokoontumistiloiksi vahvistaminen</p> <p>HEL 2024-004946</p> <p>Rakennushankkeen valmistelevien töiden mahdollistamiseksi on annettu maisematyölausunnot 19-0359-24-MLA (LP-091-2023-11314) ja 19-0410-24-MLA (LP-091-2024-01630) sekä toimenpidelupa LP-091-2023-11109.</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee Korkeasaaren pohjoisosassa, Mischan ja Maschan aukion eteläreunalla. Rakennuslupahakemus käsittää Korkeasaaren eläintarhan pääsisäänkäyntirakennuksen ja siihen katoksella liittyvän varastorakennuksen rakentamisen sekä eläintarha-aluetta rajaavan suoja-aidan ja sisäisten jalankulkureittien suoja-aitojen rakentamisen sekä tilojen kokoontumistiloiksi vahvistamisen.</p> <p>Aulatiloja ja ravintolaa haetaan kokoontumistilaksi 320 henkilölle ja ravintolan kabinettitilaa kokoontumistilaksi 40 henkilölle. Ravintolassa on 120 asiakaspaikkaa ja valmistuskeittiö.</p> <p>Pohjaratkaisu Pääsisäänkäyntirakennus on yksikerroksinen. IV-konehuone sijaitsee maantasokerroksen päällä omalla tasollaan. Pääsisäänkäyntirakennuksessa on aula-, lipunmyynti-, myymälä-, ravintola-, wc-, varasto-, työ-, valvomo-, teknistä- ja huoltotilaa. Varastorakennus on yksikerroksinen kylmä katoksella pääsisäänkäyntirakennukseen yhdistetty rakennus, jossa on varasto-, teknistä- ja lipunmyyntitilaa ja vaunukatos. Pääsisäänkäyntirakennuksen ja varaston väliin muodostuu porttimainen sisäänkäyntikatos.</p>
---------------------------	--

Julkisivut

Pääsisäänkäyntirakennus on pääosin puurakenteinen. Rakennuksen rinteeseen liittyvät maanalaiset osat ovat betonirakenteiset.

Julkisivussa on porrastuva lautapaanuverhoilu, osin pystysuuntainen lautaverhous.

Suuret lasiseinät ovat aukiolle päin. Lasipinnoissa on heijastamaton lintujen törmäysekuviointi.

Rakennuksen viherkatto yhdistyy suoraan rinteeseen ja ulottuu myös länsipään kylmän varaston päälle. Viherkaton kasvilajisto tulee olemaan kuten siihen liittyvässä rinteessä.

Esteettömyys

Reitit tontin rajalta sisäänkäynneille sekä sisäänkäynnit ja sisätilat ovat esteettömät. Rakennukselta johtaa esteetön reitti Korkeasaaren reiteille.

Alueen käyttö ja hulevedet

Alue rajautuu pohjoisreunaltaan katualueeseen ja liittyy alueen ja aukion katusuunnitelmiin. Kevyen liikenteen väylät johtavat alueelle Kruunusiltojen ja Mustikkamaan sillan kautta.

Pysäköintipaikat ovat Mustikkamaan puolella. Polkupyöräpaikat sijaitsevat katualueella liikennesuunnitelman mukaisesti.

Moottoriajoneuvoilla saa ajaa Mustikkamaalta Korkeasaaren Korkeasaaren oma huoltoliikenne sekä liikuntaesteisten saattoliikenne. Varsinaiselle kivetylle aukiolle moottoriajoneuvolla ajo on kielletty.

Huoltoliikenteelle rakennetaan katualueelta rakennuksen itäpään taakse ulottuva huoltotasku.

Korkeasaaren nykyinen huoltoreitti rakennuksen itäpuolella säilyy.

Rakennuksen länsipuolelta johdetaan uusi pelastustiereitti Korkeasaaren.

Sisäänkäyntirakennuksen hankkeessa yleisöliikennettä on tutkittu ruuhkasimuloinnein.

Ulkoalueille istutetaan uusia puita ja luonnonmukaista niittykasvillisuutta pihasuunnitelman mukaan.

Uudisrakentamisen myötä hulevedet johdetaan mereen.

Toimitettuja erityisselvityksiä:

- Esteettömyyselvytys
- Liikennetärinäselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Palotekninen suunnitelma ja palovihko (Pelastuslaitoksen leimaamat)
- Alustava pihasuunnitelma
- Selvitys katualueen henkilöturvallisuudesta, ruuhkasimuloinnit, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun lausunto
- Energiaselvitys ja Energiatodistus, energiatehokkuusluokka A (2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Maanvuokrasopimus
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 15.1.2024

- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 25.3.2024
- Teknillisen työryhmän pöytäkirja 25.1.2024
- Rakennusoikeuslaskelma
- Sopimus oikeudesta sijoittaa rakenteita yleiselle alueelle
- Lausunto Korkeasaaren pääsisäänkäyntirakennuksen rakennusfysikaalisesta toiminnasta
- Elintarviketurvallisuusyksikön lausunto

Hanke on esitelty rakennusvalvonnan kaupunkikuvatyöryhmässä 15.1.2024 ja 25.3.2024 sekä teknillisessä työryhmässä 25.1.2024.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa 15.1.2024 puolletaan suunnitelmia julkisivujen paanu- ja räystäsdetaljeihin sekä julkisivulasien lintuturvallisuusratkaisuihin liittyvillä ehdoilla. Detaljeja on esitelty ja puollettu 25.3.2024 kaupunkikuvatyöryhmässä, jossa on pyydetty täsmentämään lintuturvallisen lasin pisterasteroinnin toteutustapaa. Mallipala lintuturvallisesta lasista on toimitettu nähtäväksi kaupunkikuvatyöryhmän kokoukseen 22.4.2024.

Teknillinen työryhmä käsitteli hanketta 25.1.2024 ja edellytti lisäselvityksiä rakenteisiin kohdistuvista kosteusrasituksista ja rakenneratkaisujen toimivuudesta. Työryhmä suositti, että ennen rakennusluvan myöntämistä toimitetaan kolmannen osapuolen lausunto suunnitteluratkaisujen rakennusfysikaalisesta ja kosteusteknisestä toimivuudesta. Työryhmä edellytti taloteknisistä ratkaisuista pidemmälle vietyjä suunnitelmia ja lisäneuvottelua. Ratkaisuista on neuvoteltu, ulkopuolisen asiantuntijan lausunto on toimitettu rakennusvalvontaan ja suunnitelmia on tarkennettu. Paloturvallisuutta parannetaan mm. katon reunavyöhykkeen 500 mm:n palamattomuudella ja sorastuksella sekä yläpohjarakenteen palo-osastoinnilla.

Kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti huomioon ottaen.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan aitarakenteen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus julkisivun kanssa, mutta julkisivu ja aita tulevat olemaan erilaisia.

Hakijan perustelut: Aidan tekniset vaatimukset ja julkisivun arkkitehtuuri.

Tukimuuri ja louhitun kallioseinämän päälle tuleva sulkulaatta tukirakenteineen maanpinnan alapuolella sijaitsevat osin asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan ulkopuolella. Hakijan perustelut: Syynä rakennuksen hienovarainen sovittaminen rinteeseen arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena ratkaisuna. Luonnonrinne jatkuu suoraan rakennuksen viherkatoksi, mikä on huomioitu rakennusfysikaalisessa suunnittelussa ja hulevesien hallinnassa.

Ravintolan terassin porrastuksen yhteydessä käsijohteet ovat ainoastaan kulkuväylän keskellä.

Hakijan perustelut: Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset syyt.

Poikkeamiset ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi.

Rakennusoikeus 2000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa		1224		1224
varastorakennusten kerrosalaa		108		108
kerrosalan ylitys /MRL 115§		69		69

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1590 m²
Tilavuus 7420 m³
Paloluokka P2

Lausunnot

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 10.04.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 19.03.2024
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- 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 rakennusvalvontaan.

Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttävä se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. 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.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa työstä aiheutuvien pölyn ja melun vuoksi.

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.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen

laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvedoon.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:
Rakennushanke kuuluu erityismenettelyn piiriin rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen osalta.

Rakennesuunnitelmien rakennusfysikaalisen suunnittelun osalta on noudatettava erityismenettelyä 150 d §. Ennen rakennusfysikaalisten suunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen tulee suunnitelmien olla ulkopuolisen asiantuntijan tarkastamat ja lausunto tarkastuksesta tulee toimittaa Lupapisteeseen (MRL 150 c §).

Erityismenettelyn piiriin kuuluvien kriittisten rakennusfysikaalisten rakenteiden toteutuksen tarkastus tulee toteuttaa asiantuntijatarkastuksena. Suunnitelma toteutuksen asiantuntijatarkastuksesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta (MRL 150 b §).

Ennen puuverhosten asennusta tai palosuoja käsittelyä puuverhouksien vaatimukset täyttävät paloluokitustodistukset tulee toimittaa rakennusvalvontaan. Puuverhoustuotteissa on oltava ETA:n perusteella CE-merkintä, tuotteen suojaus tehdään tehdasolosuhteissa ja toimijalla on kolmannen osapuolen laadunvarmistussopimus.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee ottaa myös paloturvallisuusratkaisun edellyttämät rakennuksen käytön aikaiset toimet. Palonsuojakäsittelyn puuverhouksen osalta tulee noudattaa tuotteen pitkäaikaiskestävyyden testeihin perustuvaa huolto-ohjelmaa.

Lopullinen pihasuunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen ja hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen pihan rakennustöihin ryhtymistä. Mm. ravintolan ulkoterrassilla sijaitsevan luonnonkivipenkin tarkempi suunnitelma ja pihavalaisimet tulee esittää pihasuunnitelmassa.

Opastesuunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan viherkatto-, sekä julkisivuverhous- ja ikkunadetaljeja.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0,

jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Matkapuhelimien kuuluvuus sisätiloissa on varmistettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön, on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisten palotarkastus.

Kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää (aula ja ravintola 320 henkilöä, ravintolan kabinetti 40 henkilöä) koskevat ilmoitukset on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistiloihin.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 119 §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b-d §, 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Virpi Behm-Vartio
lupa-arkkitehti