

Tunnus	14-2890-20-A LP-091-2020-05315
Hakija	Asunto Oy Töölön Castellum, Helsinki
Rakennuspaikka	Taka-Töölö, 091-014-0503-0001 Topeliuksenkatu 16
Pinta-ala	2781 m ²
Kaava	Asemakaava 12493
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	5040 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Taka-Töölö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja Docomomo-kohde.
Pääsuunnittelija	Korhonen Kirsi Marja arkkitehti Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

Rakennustoimenpide	Kolmen asuinkerrostalon (029) sekä autohallin (163) rakentaminen HEL 2020-011840 Tontti sijaitsee Helsingin Töölössä keskeisellä paikalla Topeliuksenkadun varrella, kahden eri mittakaavaisen korttelirakenteen rajalla, Linnankoskenkadun ja Mikael Lybeckin kadun välisessä korttelissa. Tontilta puretaan arkkitehti Erik Kråkströmin suunnittelema Social- och Kommunalhögskolanin rakennus myönnetyn purkamisluvan 14-1053-20-P nojalla Tontille rakennetaan yksi kahdeksankerroksinen rakennus kadun varteen sekä kaksi nelikerroksista asuinrakennusta tontin sisäosaan. Kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kaksi liikehuoneistoa. Rakennusten välissä on kansipiha ja pihakannen alla lämmittämätön paikoitushalli. Pohjaratkaisu, asunnot Kolmessa rakennuksessa on kaikkiaan 61 asuntoa, pinta-alaltaan 36 m ² - 128 m ² , asuntojen keskipinta-ala on 65,5 m ² . Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 53% Asunnoissa on sekä saunallisia että saunattomia vaihtoehtoja. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai kattoterassi. Julkisivut Julkisivut ovat pääosin kaksikerrosrapattua kennotiiliharkkoa, väri luonnonvalkoinen, Ensimmäiset kerrokset ovat osin betonia, kadun varressa pystyuritettua umbransävyistä betonia. Asuntoterassien taustaseinät ovat levyrapoasta. Vinot katto-osuudet ovat konesaumattua tumman harmaata peltiä. Yhteistilat
---------------------------	--

Yhteistiloja on kellarissa ja rakennusten pihatasokerroksissa. Kerhuhuoneita on kaksi, kuten myös saunaosastoja. Lisäksi asukkaiden yhteiskäytössä on talopesula ja kaksi kuivaushuonetta, smartpost-tila sekä varastotiloja ulkoiluvälineille ja lastenvaunuille. Väestönsuoja on kellarikerroksessa, rauhanajan käytössä se on irtaimistovarastona.

Auto- ja polkupyöräpaikat
Autopaikat sijaitsevat pihakannen alla autohallissa. Autopaikkoja on 38, joista kaksi on varattu liikuntaesteisille. Polkupyöräpaikkoja on sisätiloissa 130 ja pihalla 38.

Piha ja yhteydet
Yhteys pihalle sekä autohalliin on tontin koilliskulmasta Topeliuksenkadulta. Autohalliin johtava autohissi on rakennuksen sisässä. Pihan istuttamattomat osat ovat suurelta osin kivituhkapintaisia, osin on käytetty luonnokiveä.

Esteettömyys
Piha on esteetön. Rakennuksiin on esteetön sisäänkäynti Topeliuksenkadulta ja pihalta. Asunnot ulkotiloineen ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä, autohalliin on esteetön kulku porrashuoneista.

Rasitteet
Kaukolämmön liittymästä Mikael Lybeckin kadulta muodostuu rasite tonttien 8, 10 ja 12 kanssa. Rasitesopimus on lupahakemuksen liitteenä.

Hakemuksen mukana on toimitettu

Energiaselvitys ja energiatodistus: energiatehokkuusluokka B (2018),
E-luku: 85/talo 1; 89 /talo 2 ja 3

Kosteudenhallintaselvitys

Liikennemeluselvitys

Selvitys rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka 2 (R 1-3):

Jälkijännitettyjen betonirakenteiden raudoitusten osalta esitetään asiantuntijatarkastus jännebetonirakenteiden suunnittelijan toimesta. Jälkijännitettyjen rakenteiden toteutuksesta vastaavalta työnjohtajalta edellytetään pätevyys poikkeuksellisen vaativiin työnjohtotehtäviin.

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka 2 (R 1-3): Eryitysmenettelyn toimenpiteiksi ehdotetaan kosteudenhallinnasta vastaavan koordinaattorin ja työnjohtajan hyväksyttämistä toteutuksen ajalle.

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka 1 (R 1-3)

Pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Esteettömyysselvitys.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

Valtakirja

Naapurien kuuleminen

Naapurien huomautukset

Hakijan vastineet naapureiden huomautuksiin

Kuuleminen	<p data-bbox="523 329 850 362">Rasitesopimusluonnos</p> <p data-bbox="523 398 1530 465">Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.</p> <p data-bbox="523 495 1530 719">Asunto-osakeyhtiö Linnankoskenkatu 17 toteaa, että Taka-Töölö on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa vanhat suuret puut ovat tärkeitä. Asemakaava edellyttää alueen vehreän luonteen säilyttämistä. Taloyhtiö vaatii arvokkaan puuston suojaamista purku- ja rakennustöiden aikana. Mikäli puut pakottavista syistä joudutaan kaatamaan, ne tulee korvata kookkailla puilla.</p> <p data-bbox="523 748 1530 1070">Asunto-osakeyhtiö Sinikkala edellyttää, että rakennus 1 porrastettaisiin laskevasti pohjoispäätä kohti, jolloin se varjostava vaikutus vähenisi. Talo 2 tulee siirtää kauemmas rajasta, ellei rakentaminen, hulevesien käsittely ja lumen hallinta onnistu uudisrakennuksen tontin puolelta. Sinikkala vaatii selvityksen uudisrakentamisen vaikutuksesta alueen pohjavesiolosuhteisiin ja autohallin liikennöinnin vaikutuksista Sinikkalan asumisolosuhteisiin sekä viittaa tulevan raitiotien huomioon ottamiseen suunnittelussa. Yhtiökokous käsittelee yhtiölle toimitetun rasitesopimusluonnoksen, joka koskee paloturvallisuusvaatimuksista poikkeamista.</p> <p data-bbox="523 1099 1530 1422">Mikael Lybeckin katu 10 esittää, että rakennukset 2 ja 3 siirrettäisiin kauemmas tonttien välisestä rajasta. epäillen, että katolta putoavan lumen samoin kuin hulevesien hallinta on mahdotonta suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Taloyhtiö vetoaa naapuruussuhdelakiin. Tontin rajan korkea maapenger tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisussa, tarvittaessa on solmittava rasitesopimus. Myös palomuuria ja kaukolämpöä koskevat rasitteet on oltava sovittuina ennen rakennusluvan myöntämistä. Lisäksi taloyhtiö on huolissaan autohallin aiheuttamasta liikennevirrasta sekä rakentamisen vaikutuksista pohjaveteen.</p> <p data-bbox="523 1451 1530 1641">Asunto Oy Linnankoskenkatu 11 edellyttää, ettei uudisrakentaminen vaaranna taloyhtiön mahdollisen maanalaisen autohallin tai vastaavan rakentamismahdollisuuksia. Ikkunat ja lasitetut parvekkeet eivät saa haitata olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen ja tontin läpi kulkevien kaukolämpöputkien mahdollisen poistamisen kustannukset tulee uudisrakentajan hoitaa.</p> <p data-bbox="523 1671 746 1704">Hakijan vastine</p> <p data-bbox="523 1733 1530 1901">Suunnitelmissa on huomioitu Linnankoskenkatu 17:n tarkoittamien puiden säilyttämisen mahdollisuuksien mukaan. Hakija ehdottaa arboristin tekemää kuntokartoitusta puiden kunnan ja säilymismahdollisuuksien arvioimiseksi ennen rakennustöiden aloitusta.</p> <p data-bbox="523 1930 1530 2089">Hakijan mukaan talon 1 porrastuksella ei ilmansuunnat huomioiden olisi merkittävää vaikutusta Asunto Oy Sinikkalan varjostukseen. Myös Sinikkalalle on lähetetty sopimusluonnos suostumuksesta naapurin puolella rakentamiselle. Etäisyys rakennusten välillä on paloturvallisuusvaatimusten näkökulmasta riittävä, yli kahdeksan</p>
------------	--

metriä. Palomuuria ei tarvita, asiasta voidaan silti sopia.

Mikael Lybeckin katu 10:lle hakija vastaa ilmoittamalla, että suunnitellut rakennukset ovat kaavan mukaisia ja huolellisesti sovitettu kapealle tontille. Rakennusten siirtäminen aiheuttaisi kaavarajojen ylittymisen sisäpihan puolella. Tilanne hulevesien hallinnan suhteen tulee paranemaan, sillä tulevasta pihasta vain pieni osa asfaltoidaan ja valtaosa pinnoitetaan hulevesiä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäristön korkomaailma. Hakija ilmoittaa tarjoutuneensa rakentamaan aidan tontin rajalle. Mikael Lybeckin katu 10:lle on lähetetty sopimusluonnos suostumuksesta naapurin puolella rakentamiselle.

Hakija toteaa vielä, että parkkihalliin ajon suunnittelussa otettu huomioon Topeliuksenkadulle suunniteltu raitiotie. Tyhjäkäynti autohissiä odottaessa on kielletty. Pohjavesiolosuhteet sekä hulevesien ja lumen käsittely omalla tontilla on otettu huomioon suunnittelun yhteydessä.

Poikkeamiset perusteluineen

Autohallin poistoilmahormi sijaitsee Talo 3:n päätyjulkisivulla eikä rakennuksen rungon sisällä kuten asemakaava edellyttää. Hakija esittää perusteluna poikkeamiselle, että koska kyseessä on 4-luokan poistoilma, rungon sisällä kulkeva hormi jouduttaisiin paineistamaan ja varustamaan huippuimurilla, eikä riittävä etäisyys terasseihin ja avattaviin ikkunoihin toteutuisi. Piipun sijainti päädyssä on optimaalinen, sillä etäisyys on riittävä sekä terasseihin että avattaviin ikkunoihin.

Talo 1:n pihanpuoleinen seinälinja ulottuu 121 mm asemakaavassa määrätyn rakennusalueen rajan yli. Talo 2:n itäpääty ulottuu 48 mm ja kolmikerroksisen osuuden itäreuna 44 mm rakennusalueen rajan yli. Talo 3:n itäpääty ulottuu 55 mm ja kolmikerroksisen osuuden itäreuna 36 mm rakennusalueen rajan yli. Hakija perustelee poikkeamia sillä, että ylityksillä ei ole vaikutusta naapureihin. Lisäksi talo 1 toteutetaan noin 1000 mm lyhyempänä kuin kaavan rakennusalueen rajat sallisivat.

Poikkeamat ovat vähäisiä ja perusteluja, ja ne voidaan siten katsoa hyväksyttäväksi.

Rakennusoikeus

Tontilla on rakennusoikeutta 5040 k-m².

Lisäkerrosala 1

Liiketilaa on rakennettava vähintään 130 k-m². Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä riittävät varastotilat. Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Lisäksi

pysäköintitilan, teknisiä tiloja ja väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5040		5040
kerrosalan ylitys /MRL 115§		393		393
lisäkerrosalaa 1		133		133
lisäkerrosalaa 2		331		331

Autopaikat	Rakennetut	38
	Yhteensä	38

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	110	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8163 m ²
Tilavuus	26747 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	28.09.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.
------------------------	--

Lupamääräykset

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

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.

Hankkeeseen nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ja kosteudenhallinnasta vastaava työnjohtaja.

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

Naapuritonteilla olevien, liian lähellä uudisrakennusta sijaitsevien jätekatosten ja muiden vastaavien rakennelmien korvaamisesta paloturvallisilla rakennelmilla samoin kuin tarvittavista tukirakenteista ja aidoista sekä korvattavasta kasvillisuudesta tulee sopia, sopimus on esitettävä aloituskokouksessa. Rakennustyön johdosta vaurioituvat puut tulee hankkeeseen ryhtyvän toimesta korvata vastaavilla, riittävän suurikokoisilla puilla.

Jälkijännitettyjen betonirakenteiden raudoitusten osalta noudatetaan erityismenettelyä ja suoritetaan asiantuntijatarkastus jännebetonirakenteiden suunnittelijan toimesta. Jälkijännitettyjen rakenteiden toteutuksesta vastaavalla työnjohtajalla tulee olla pätevyys poikkeuksellisen vaativiin työnjohtotehtäviin.

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakennetekniselle yksikölle.

Matkaviestinten kuuluvuus sisätiloissa on varmistettava.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tarvittavien rasitteiden on oltava muodostettuina.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon

satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Päätösehdotuksen perustelut

Hanke on asemakaavan mukainen lukuun ottamatta muutamia vähäisiä, perusteltuja ja hyväksyttäviä poikkeamia ja noudattaa rakentamista koskevia määräyksiä.

Suunnitellut rakennukset ovat naapuritonttien rajojen suhteen asemakaavan mukaisia niin korkeudeltaan kuin sijainniltaan paitsi että talo 1 on kauempana tontin 8 rajasta kuin mitä kaava sallisi. Suunnitelmassa on otettu huomioon ympäristön korkeussuhteet.

Kaikki hulevedet ja lumet käsitellään tontin omalla alueella. Pohjavesiolosuhteet on otettu suunnittelussa huomioon. Hulevesien hallinnan suhteen tilanne tulee paranemaan nykytilanteeseen verrattuna.

Parkkihalliin ajon osalta on suunnittelussa otettu huomioon Topeliuksenkadulle suunniteltu raitiotie.

Etäisyys rakennusten ja rakennusalueiden välillä on paloturvallisuusvaatimusten näkökulmasta riittävä lukuun ottamatta tontin 15 suuntaa, jossa rakennuksen 3 seinä rakennetaan tarvittavilta osin palo-osastoituna. Paloturvallisuus ei edellytä rasitteita.

Suunnitelmassa on otettu huomioon puiden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan. Vaurioituvien puiden korvaamisesta on kirjattu lupamääräys. Myös naapuritonteilla olevien, liian lähellä uudisrakennusta sijaitsevien rakennelmien korvaamisesta sekä tarvittavien raja-aitojen rakentamisesta on annettu lupamääräys.

Lupahakemus täyttää rakennusluvan myöntämislain maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä asetetut edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 151 b ja d §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Leena Makkonen
arkkitehti
puh. 310 37262