

Tunnus	15-0443-20-A LP-091-2019-10928
Hakija	As Oy Helsingin Linna c/o YIT Suomi OY
Rakennuspaikka	Meilahti, 091-015-0520-0023 Töölöntullinkatu 6
Pinta-ala	1577 m ²
Kaava	Asemakaava 12515
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	3550 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten kadunpuoleinen ensimmäinen kerros on varattava pääasiassa liike- ja muiksi toimitiloiksi.
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja maanalaisen autohallin rakentaminen

Rakennuspaikka on Meilahdessa, korttelissa, jossa sijaitsee muun muassa Töölön uimahalli, siihen liittyvä, vastikään seniori- ja opiskelija-asunnoiksi muutettu entinen tomistotalo sekä ruotsinkielinen lasten päiväkotit. Tontilta on purettu koulurakennus ja maanalainen autohalli (lupatunnukset 15-1202-19-P, 15-1995-19-P).

HEL-2020-002176

Kohde on osa rakennettavaa kolmen asuintalon ja niiden alla sijaitsevan autohallin muodostamaa kokonaisuutta.

Pohjaratkaisu

Tontille rakennetaan asuinkerrostalo, jossa on yksi liiketila Töölöntullinkadulle aukeavalla sivulla. Asuntoja on 48, niiden koko vaihtelee 25 - 96 m²:n välillä ja keskipinta-ala on 54 m². Alimmissa, osittain maanalaisissa kerroksissa on autohallin osan lisäksi varastotiloja sekä tonttien 520/21, 22 ja 23 yhteiskäyttöinen saunaosasto.

Julkisivut

Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua, limitykseltään vaihtelevaa vaaleankeltaista tiiltä, vesikatto kullansävyistä peltiä.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Maanalaisessa autohallissa on kaikkiaan 82 autopaikka, joista tämän tontin osuus on 26 paikkaa. Kellarin ulkoiluvälinevarastoissa on 78 polkupyöräpaikkaa, lisäksi yhteispihalla on pyöräpaikkoja.

Väestönsuojarakaisu

Tontin väestönsuojapaikat ovat tonteille 520/21 ja 22 rakennettavissa väestönsuojissa.

Piha-alueet ja ulkotilat

Piha on yhteinen tonttien 520/21 ja 22 kanssa ja sijaitsee suurimmaksi osaksi maanalaisen autohallin päällä. Pihan keskellä kulkee pelastusreitti. Asunnoilla on joko ulokeparveke tai ranskalainen parveke, pihatason asunnoilla oma aidattu piha.

Esteettömyys

Asunnot ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeet voidaan muuttaa liikuntaesteisille soveltuviksi parvekelaatan päälle asennettavan terassilaudoituksen avulla. Porrashuoneesta on esteetön yhteys pihalle sekä autohalliin. Liikuntaesteiselle varattu autopaikka sijaitsee autohallin ylemmällä tasolla.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonteilla 520/21, 22 ja 23 on keskinäinen yhteisjärjestelysopimus sisältäen sopimukset autohallin ja pihakannen yhteiskäytöstä, pelastus- ja huoltoajoreiteistä, johtojen ja laitteiden sijoittelusta, yhteisistä rakenteista sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien rajoilla. Lisäksi hakemuksen liitteenä on tontteja 520/2, 18, 19, 21, 22 ja 23 koskeva sopimusluonnos, jossa sovitaan rakennusrasitteista sekä hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimisvastuista.

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto koskien tontteja 520/21, 22 ja 23 annettu 5.2.2019. Suunnitelma on lausunnon mukainen.

Eriyisselvitykset

Energiaselvitys ja energiatodistus, energialuku on 86 kWh/m², energiatehokkuusluokka B2018

Kosteudenhallintaselvitys

Perustamistapalausunto

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, asuinrakennuksen osalta riskitasoluokka on R2, se ei edellytä erityismenettelyä, autohallin osalta riskitasoluokka on R1

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R2, sillä kohde sijaitsee meren läheisyydessä, autohallin osalta riskitasoluokka on R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

Hankekuvaus

Naapurien kuuleminen

Kerrosalalaskelma

Yhteisjärjestelysopimus

Rasitesopimusluonnos

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Rakennusoikeus

Kolmen tontin 520/21, 22 ja 23 yhteinen rakennusoikeus on 10 000

k-m2, josta vähintään 290 k-m2 on varattava liike- ja myymälätiloille, toimistoille tai sosiaalisen palvelun tiloille.

Asemakaavassa osoitetun kerrosala lisäksi saa rakentaa:

- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit sekä väestönsuojan
- yhteissaunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja kokoontumistilat, asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kierrätyshuoneet ja -pisteet (lisäkerrosala 1)
- maanalaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoilmakanavat ja muut kuin porrashuoneisiin johtavat poistumistiet (lisäkerrosala 2).

Yhteisjärjestelysopimuksessa on rakennusoikeus jaettu tonteille seuraavasti:

Tontti 520/21 Asunto Oy Helsingin Kivi: 2190 k-m2

Tontti 520/22 Asunto Oy Helsingin Waltari: 4260 k-m2

Tontti 529/23 Asunto Oy Helsingin Linna: 3550 k-m2

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3523		3523
kerrosalan ylitys /MRL 115§		495		495
lisäkerrosalaa 1		503		503
lisäkerrosalaa 2		794		794

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7237 m²
Tilavuus 22870 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 19.02.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 13.02.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Naapureilla ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

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

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.

Työmaavaiheen kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakennetekniselle yksikölle.

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

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

Ennen kuin yhtäkään asuntoa hyväksytään käyttöön, on yhteisjärjestelysopimuksen ja sen liitteenä olevan rasitesopimusluonnoksen mukaiset rasitteet oltava muodostettuina.

Vesikatkojen käyttöturvallisuudesta (lumi ja vesi) on esitettävä

erityisselvitys sekä täydennetty suunnitelma ennen kyseisten työvaiheiden aloittamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Leena Makkonen arkkitehti puh. 310 37262