

18.02.2021

1

Tunnus	43-0255-21-A LP-091-2020-09131
Hakija	Helsingin Kulmaseppä Oy
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0054-0019 Peltisepänkuja 2
Pinta-ala	2132 m ²
Kaava	12481
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	7500 m ²
Alueen käyttö	LPA: Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintitalo. Alueelle tulee rakentaa lisäksi rakennusoikeuslukeman mukainen määrä kaupallisia varastoja, toimi- tai liikuntatiloja. Tilat tulee ensisijaisesti toteuttaa ohjeellisen tontin 43054/2 eteläkärkeen. Osan rakennusoikeudesta saa toteuttaa myös ohjeellisen tontin 43054/3 pohjoiskärkeen. Alueelle saa rakentaa lisäksi pyöräpysäköinnin ja -huollon tiloja, teknisiä tiloja sekä kattamattomia pelikenttiä. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Vireillä olevan kaavaluonnoksen mukainen käyttötarkoitus: K: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös hotellin, urheilutiloja, kaupallisia varastoja ja pysäköinnin tiloja.
Pääsuunnittelija	Vuori Tuukka arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Yhdeksänkerroksisen hotellin (käyttötarkoitusluokka 0320) ja viereiselle tontille tulevaan pysäköintitaloon liittyvien pysäköintitilojen rakentaminen aloittamisoikeudella

HEL 2021-001582

Haetaan rakennuslupaa poikkeamispäätökseen (HEL 2020-009482 T 10 04 01) liittyen.

Lupahakemuksen yhteydessä haetaan vakuutta vastaan myös oikeutta rakennustöiden aloittamiselle, ennen kuin rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, sillä rakennuksen autohalliosuus tarvitaan korttelin asuinrakennuksia melulta suojaavaksi rakenteeksi vuoden loppuun mennessä.

Rakennetaan yhdeksänkerroksinen hotellirakennus ja pysäköintitiloja liittyen korttelin laajempaan pysäköintirakennukseen LPA-korttelialueella. Rakennus sijoittuu korttelin Itäväylän puoleiseen reunaan ja toimii melulta suojaavana rakenteena.

Hotellihuoneet on varustettu ruoanlaittomahdollisuudella (minikeittiö). Hotellihuoneita sisältävien palo-osastojen jako osiin on tavanomaista luokkaa parempi, EI30.

Hotellirakennukselle ei toteuteta omia autopaikkoja. Hotellille toteutetaan 100 polkupyöräpaikkaa, joista 90 sisällä.

Erityisselvitykset:

- rakennusoikeuslaskelma
- ympäristöselvitys (valokuvat)
- havainnekuvat
- energiatodistus (B, E-luku: 151)
- kosteudenhallintaselvitys
- meluselvitys
- äänitekninen selvitys
- perustamistapalausunto
- pohjatutkimus
- maaperän saastuneisuustutkimus
- hulevesisuunnitelma
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- palotekninen selvitys ja liitepiirustukset
- selvitys poistumisturvallisuudesta
- LVI-suunnittelun perusteet

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Alueryhmän kokousmuistio 25.9.2020
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 12.10.2020
- sijaintilausunto
- liitoskohtalausunto
- hankeselostus
- naapurien kuuleminen
- vakuusasiakirja

Lisäselvitys

Kosteudenhallintasuunnitelma on esitetty riittävässä laajuudessa ja kosteudenhallintakoordinaattori on siinä nimetty.

Tonttia koskeva kaavamuutos, jossa hakemuksen mukainen hotellirakennus olisi mahdollista toteuttaa, on vireillä.

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta

ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Työnjohtajankadun puolella koko julkisivun mittainen maantason ulokesisäänkäyntikatos on osittain katualueella. Katoksen alapinnan korkeus maanpinnasta on 2,4 m, kun rakennusjärjestyksen 6 § mukaan vapaan alikulkukorkeuden tulisi olla vähintään 3,2 metriä.

Hakija esittää perusteluiksi kaupunkikuvalliset syyt. Yhtenäinen sisäänkäyntikatos sitoo autohallin sisäänajon osaksi muuta julkisivua ja lisäksi häivyttää sisäänajoaukkoa. Katos jatkaa myös tonttien 4 ja 5 arkadien linjaa. Työnjohtajankatu päättyy katusuunnitelmissa hotellin edustalle, joten ohiajoliikennettä ei ole ja katos ei haittaa kadun päätteen kääntöpaikan liikennettä.

Rakennusoikeus

7500 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Alueelle saa rakentaa lisäksi pyöräpysäköinnin ja -huollon tiloja, teknisiä tiloja sekä kattamattomia pelikenttiä. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Poikkeamispäätöksessä:

- Rakennusoikeuden määrä 7500 k-m² ylitetään enintään 1300 k-m² (ylitys noin 17,3 %)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Ilmanvaihtokonehuone		480		480
Pysäköintilaitos		3930		3930
MRL 115 §		815		815
Hotellirakennus		8673		8673

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	184	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	13899 m ²
Tilavuus	46950 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

18.02.2021

4

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
27.11.2020
lausunto

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen
lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji
Vakuus

Pankki takaus
116250 euroa

Esittelijän perustelut

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen
mukainen ja muu rakentamisen säädöksestä on vähäinen ja
perusteltu.
Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan
myöntämisen edellytykset.

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava
rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien
katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloittamisilmoitus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus

- loppukatselmus

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

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Työmaa-aikainen paloturvallisuussuunnitelma on laadittava ja palotekninen suunnittelijan on varmistettava toteutuksen vastaavuus suunnitelmiin.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Rakentamisessa on noudatettava maaperän tutkimusraportissa esitettyjä ohjeita pilaantuneiden maiden käsittelystä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava, laskelmat päivitettävä ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Yleiselle alueelle ulottuvista rakenteista, mikäli ne poikkeavat Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § sallimista ylityksistä, on hankkeeseen ryhtyvän tehtävä tarvittavat sijoitussopimukset tai muutoin sovittava rakentamisesta kadun rakentamisen yhteydessä.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 144 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä

Valtteri Suontausta
arkkitehti