

Tunnus	15-0444-20-A LP-091-2019-10927
Hakija	Suomen Osatontti II Ky Asunto Oy Helsingin Waltari
Rakennuspaikka	Meilahti, 091-015-0520-0022 Töölöntullinkatu 4a
Pinta-ala	2054 m ²
Kaava	Asemakaava 12515
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	4260 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 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 (lupatunnus 15-1203-19-P).

HEL-2020-002175

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

Pohjaratkaisu

Tontille rakennetaan asuinkerrostalo ja autohallin osa. Alemmassa kellarikerroksessa on autopaikkoja. Ylemmässä, osittain maanalaisessa kerroksessa on autopaikkoja ja varastoja ja maanpäällisessä osassa Töölöntullinkadun puolella liiketilaa. Asuntoja on 53, niiden koot vaihtelevat 30 - 123 m²:n välillä ja keskipinta-ala on 60,5 m².

Julkisivut

Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua, limitykseltään vaihtelevaa punaista tiiltä, vesikatto kuparinsävyistä peltiä.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Maanalaisessa autohallissa on kaikkiaan 82 autopaikka, joista tämän tontin osuus on 30 paikkaa. Kellarin ulkoiluvälinevarastoissa on 93 polkupyöräpaikkaa, lisäksi yhteispihalla on pyöräpaikkoja.

Väestönsuojarakaisu

Väestönsuoja sijaitsee ylemmässä kellarissa ja on yhteinen tontin 520/23 kanssa.

Piha-alueet ja ulkotilat

Piha on yhteinen tonttien 520/21 ja 23 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 B2008

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		4249		4249
kerrosalan ylitys /MRL 115§		611		611
lisäkerrosalaa 1		206		206
lisäkerrosalaa 2		654		654

Autopaikat Rakennetut 30
Yhteensä 30

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 125 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5204 m²
Tilavuus 14907 m³
Paloluokka P1

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.

Vesikattojen käyttöturvallisuudesta (lumi ja vesi) on esitettävä erityisselvitys sekä täydennetty suunnitelma ennen kyseisten työvaiheiden aloittamista.

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

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