

<b>Tunnus</b>	43-2067-18-A LP-091-2018-05977
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Reginanranta/Skanska Talonrakennus Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Herttoniemi, 091-043-0282-0001 Reginankuja 3
<b>Kaava</b>	12234
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	4600 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Kyseessä on 14.12.2017 rekisteröity omistustontti alaltaan 3'622 m <sup>2</sup> Asuinkerrostalojen korttelialue (AK V). Kaikki asunnot on sijoitettava ensimmäisen maanpäällisen kerroksen yläpuolisiin kerroksiin. Ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla ja rakennukset tulee massoitella siten, että molemmissa rannan suuntaisissa rakennusseinämissä on läpinäkyviä avaavia osia. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (+18,8). Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja tiili- tai rappauspintaisia. - Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asuntoja koskien suurempi luvuista 1 ap/100 k-m <sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto, liiketilaa koskien 1 ap/50 k-m <sup>2</sup> .
<b>Pääsuunnittelija</b>	Anttila Jesse arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen  Herttoniemenrannan lounaiskärkeen Reginan- ja Annikanlaitureiden rajaamalle tontille rakennetaan alueen täydennyskohteena 51 asuntoa, liiketilan ja autohallin käsittävä 5-kerroksinen, kellariton, 3-portaikkoinen kulmatalo piharakennuksineen. Kohde asettuu alueen keskeisen katuakselin päätteeksi.  HEL 2018-008978  <b>R a k e n n u s r a t k a i s u</b> Pohjamuodoltaan 'J'-tyyppinen talo reunustaa rantapromenadin ja suojaa oman pihapiirinsä merituulilta. Rakennus koostuu alimman kerroksen maanpäällisestä kellarista, täysmittaisesta toisesta asuinkerroksesta sekä osittaisista yläkerroista: Kolmannessa kerroksessa rakennus jakautuu kahteen ja neljännessä kolmeen porraskohtaiseen, toisistaan viherkatoin eriytettyyn asuntoryhmään (A,B,C).  Maantason tilat palvelevat pysäköinnin ohella säilytys- ja varastointitarvetta, talotekniikkaa, kiinteistönpitoa sekä pihaan liittyen yhteisöllisiä tavoitteita: Kerhohuone ja pesula kuivatustiloineen ovat pihasiivessä; talosauna sen sijaan löytyy asemakaavan edellyttämästi ylimmäisenä A-portaikoon keskimmaiselta huoneistolinjalta. - Kahvilaksi ja pieneksi ravintolaksi soveltuvalla liiketilalla on ulkokulmalla paikka, josta voi nähdä Tullisaarensalmen, Kruunuvuorenselän ja Särkäsalmen poikki merelle saakka.
---------------------------	--

### A s u n t o r a t k a i s u t

Huoneistokoot vaihtelevat länsisiiven suurimmista perheasunnoista (5h/kt+kh/s+wc / 151,5-154,5 h-m<sup>2</sup>) itäsiiven C-portaan tupakeittiöyksiöihin (tpk+kh / 31-34 h-m<sup>2</sup>). Keskipinta-alaksi muodostuu 75,0 h-m<sup>2</sup>. Kaikkiin asuntoihin kuuluu huoneiston leveyttä vastaava, lasituksin sääsuojattu parve. Tämän lisäksi toisen kerroksen asukkailla on talon länsi- ja eteläsivuilla terassit.

### J u l k i s i v u t

Pitkä pihisivun julkisivusarja muurataan paikalla ruskeanharmaasta tiilestä. Valkeata käytetään ikkunoiden kehyksissä, rantasivujen 'kivijalassa' sekä päädyissä ja talon erikorkuisten osien 'välipäädyissä'. Sisäänkäyntejä korostetaan värillisin kuultorappauksin. Parvekevyöhykkeen etupinta verhotaan läpivärjätyin, säänkestävin valkein julkisivulevyin. Autohallin ikkunat kuvioidaan graafisella, paikan henkeen soveltuvalla aiheella.

### T o n t i n k ä y t t ö

Pihapiirin itäsivu suljetaan matalalla, tiilipintaisella muurilla ja koilliskulma tiilestä muuratulla talousrakennuksella. Tässä on kaksi yhtiön pyörävarastoista sekä jäte- ja kierrätys huone. Piha käsittää pienten lasten leikkipaikan, istutusvyöhykkeitä sekä betonikiveyksistä muodostuvan oman ympäristöaiheensa.

### P a i k o i t u s j ä r j e s t e l y t

Autohallissa on 47 autopaikkaa, joista liikuntaesteisille osoitetaan kaksi, sähköautoille 12 ja liiketilaa käyttäville kolme paikkaa. Polkupyörille järjestetään viidessä varastossa 111 sisäpaikkaa ja ovisuilta 38 pihapaikkaa.

### E s t e e t t ö m y y s

Rakennus on esteetön.

### Lisäselvitys

Suunnitelma perustuu Skanskan ja Helsingin kaupungin vuodenvaihteessa 2017/2018 järjestämän arkkitehtikutsukilpailun ehdotukseen. - Ratkaisu esiteltiin 28.5.2018 kaupunkikuvatyöryhmälle; tämä arvioi rakennuksen hahmon eloisuudessaan kiinnostavaksi, mutta kiinnitti huomiota parvekejulkisivun materiaalivalintaan ja eräisiin ulkoasun yksityiskohtiin. Julkisivusommittelua kehitettiin lausunnon pohjalta.

Herttoniemenrantaa suunniteltaessa (1996) paikkaa kaavailtiin liike- ja julkisille rakennuksille kuten kongressi- tai kylpylähotellille. - Läheisyydessä oli aiemmin satamatoimintaa; maanrakennustyö on tapahtunut 1990-luvun meritäytöin. Aluetta sittemmin käytettiin pysäköintiin. Todetut haitta-aineet lienevät kertymiä kaikista sanotuista vaiheista.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ilmoituksen mukaan kiinteistöjen 43-282/1 (hakijatontti) ja 43 257/1 (Annikanlaituri) sekä osa-alueen 43-9901-0000 (Reginanlaituri) maaperän puhdistustyöt aloitetaan arviolta syksyllä 2018.

Alueiden käyttö ja valvonta -yksikön tonttikorkeusilmoituksessa todetaan yleisen alueen rantapromenadin ja -muurien suunnittelun

olevan kesken. Ilmoituksessa edellytetään hakijatontin korkeudet suunniteltavan siten, että ne sopivat kaikkiin vaihteluvälille annettuihin korkeuslukuihin.

Tontin verrattain tasainen maanpinta nousee eteläosan tasolta +1.2 pohjoisosan tasolle +2.0. Vanhan täyttökerroksen paksuus on 17...19 metriä ja tiivis pohjamaa tasovälillä -13.0...-21.0. Perustaminen tapahtuu täytön läpi lyötävin teräsbetonipaaluin. Alimmaksi lattiatasoksi tulee +2.7. Sadan vuoden merivesitulva-arvion mukaan vesipinta saattaa hetkellisesti nousta lattian tasoon. Tämä on määrätynyt vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman sekä mm. viherkaton ja autohallin yläpohjan rakennepaksuuksien perusteella. Alimmaisen kerroksen kerho-, pesula- ja irtaimistovarastot on korotettu tasoon +2.80.

Rakennusrunko koostuu teräsbetonisista elementtiseinistä ja paikallavaletuista välipohjaholveista. Parvekkeet tehdään ulokkeina. Rakenteellinen riskitaso arvioidaan luokkaan R1 (1-3). Vihertasakatot toteutetaan ns. käännettyinä kattorakenteina. Rakennusfysikaalinen riskitaso arvioidaan luokkaan R2 (1-3).

Ulkovaipassa käytetään lämmöneristeenä F-paloluokkaista polyuretaanilevyä; asiantuntijalausunnon mukaan tälle suunniteltu suojaus ja palokatkot täyttävät säädösvaatimukset. Paloturvallisuuden riskitaso arvioidaan luokkaan R1 (1-3). Savunpoisto on lähinnä autohallia lukuunottamatta painovoimainen. Pelastustiet sekä neljästä nostopaikasta kolme sijaitsee yleisen alueen rantapromenadilla.

Rakennus varustetaan asuntokohtaisesti koneellisella tulo/poisto-järjestelmällä. Energiaselvityksen ja -todistuksen mukaan energiatehokkuus tulee olemaan luokkaa ET='B'(A-G). Kesälämpötilojen simuloinnin perusteella sisälämpötiloille asetettua vertailuarvoa ei tarkasteluajankohtina ylitetä. Huomattava osa asunnoista kuitenkin varustetaan kesäjähdytykseen tarkoitettuina, parvekeseinälle asennettavien ilmalämpöpumpuin.

Ääniteknisessä selvityksessä todetaan ulkovaipalta vaadittavat äänitasoerot saavutettavan, kun käytettävien ikkunoiden ilmaääneneristysluku on vähintään 38 dB ja parvekeovien vähintään 36 dB.

Kiinteistö on tarkoitus liittää kaupungin hulevesiverkkoon.

#### S e l v i t y k s e t

Hakijataholta on toimitettu mm. seuraavat selvitykset:

- Muistio viranomaisneuvottelusta 6.3.2018
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot 28.5 ja 25.6.2018
- Rakennusoikeuslaskelma 29.6.2018
- Alustava piha- tai istutussuunnitelma 22.8.2018
- Sijaintilausunto kaupunkimittauksesta 24.8.2018
- Tonttikorkeusilmoitus 17.4.2018
- Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 4.6.2018
- Maaperän kunnostussuunnitelma / haitta-aineselvitys 31.5.2018
- Perustamistapalausunto 10.8.2018

- Selvitys liittyen rannan tukimuurin kaivuun 26.8.2018
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio 12.6.2018
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio 21.5.2018
- Kosteudenhallintaselvitys (riittävässä laajuudessa) 13.6.2018 ja
- ilmoitus kosteudenhallintakoordinaattorin nimeämisestä 13.6.2018
- Palotekninen suunnitelma 27.8.2018
- Palotekninen lausunto ulkoseinärakenteesta 27.8.2018
- Paloturvallisuuden riskiarvio 18.6.2018
- Väestönsuojapiirustus 29.6.2018
- Selvitys ulkovaipan ääneneristyksestä 30.4.2018
- Liitoskohtalausunto 27.6.2018
- Energiatodistus ja -selvitys 23.5.2018
- Selvitys sisälämpötilojen hallinnasta 30.8.2018

#### Kuuleminen

Naapurit (6) on rakennusvalvonnan toimesta kuultu. Huomautuksia ei ole esitetty. - Hankkeeseen ryhtyvä on tammikuussa 2018 järjestänyt ennakkoon tiedotustilaisuuden asukasillan muodossa; naapurustolla on myös ollut mahdollisuus ottaa kilpailuehdotuksiin kantaa tietoverkkoon avatulla keskusteluforumilla.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Vesialueille suuntautuvissa pääjulkisivuissa on kaavamääräyksen mukaisen muuratun tiiliseinän ohella käytetty parvekevyöhykkeiden etuseinässä julkisivulevytystä ja takaseinässä uritettua, maalattua betonia. Ratkaisua on perusteltu paikan olosuhteisiin sopivana ja ranta-alueen säärasitukset huomioivana. Poikkeamiseen ei ollut huomauttamista kilpailuvaiheessa. Kaupunkikuvatyöryhmä lausunnossaan edellyttää jatkosuunnittelussa kiinnitettävän erityistä huomiota laajojen levypintaisten parvekeosuuksien detajliikkaan.

#### Rakennusoikeus

4'600 k-m<sup>2</sup> = 4'450 k-m<sup>2</sup> + 150 k-m<sup>2</sup>

Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liiketilojen enimmäismäärän.

Asemakaavaan merkittyjen em. kerrosalojen lisäksi saadaan rakentaa:

- (1) talosauna vilvoittelutiloineen, talopesula kuivatustiloineen, asukkaiden varastot sekä kiinteistön jäte- ja kierrätystilat,
- (2) asukkaiden omat kokoontumis-, harraste- ja vastaavat kerhotilat,
- (3) kaikkien maantasokerroksen autopaikkojen pysäköintitila,
- (4) kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 k-m<sup>2</sup> ylittävän tilan, mikäli sen katsotaan lisäävän viihtyisyyttä, parantavan tilasuunnittelua ja kukin kerrostasanne saa riittäväksi katsottavassa määrin luonnonvaloa,
- (5) ulkoseinien 250 mm:ä ja huoneistoväliseinien 200 mm:ä paksummat osat,
- (6) taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala sekä
- (7) kerrokseen sijoitettavat ilmastoinnin laitetilat ja yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat.

Kerho- tms. tiloja (2) on rakennettava vähintään 1% asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta (tässä: 44,5 k-m<sup>2</sup>).

Sisääntulokerroksen yläpuolisissa kerroksissa porrashuoneiden 20 k-m<sup>2</sup>/kerros ylittävien tilojen osuus (4) saa olla enintään 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta (tässä: 222,5 k-m<sup>2</sup>). Käytettyyn asuinkerrosalaan 4'449,5 k-m<sup>2</sup> sisältyy porrashuonealaa 300 k-m<sup>2</sup> (=20 k-m<sup>2</sup> x 3 prs x 5 krs).

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	0	4450	0	4450
liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa	0	133	0	133
lisäkerrosalaa 1	0	465	0	465
lisäkerrosalaa 2	0	51	0	51
lisäkerrosalaa 3	0	1281	0	1281
lisäkerrosalaa 4	0	157	0	157
lisäkerrosalaa 5	0	216	0	216
lisäkerrosalaa 6	0	33	0	33
lisäkerrosalaa 7	0	46	0	46
Autopaikat	Yhteensä	47		
	Rakennetaan	47		

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	89	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6941 m <sup>2</sup>
Tilavuus	23195 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Asetuksen VN 848/2017 mukaisesti: Rakenteista kantavat yleisesti R60, varastoissa R120, portaissa, parvekkeilla ym. R30 ja osastoivat yleensä EI60, parveketasot EI30, parveke/terassien jakoseinät EI15 ja varastoseinät EI90. Pintavaatimuksista katteiden luokkavaatimus Broof(t2) koskee myös viherkattoja. - Talousrakennus luokkaa P3.

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	25.06.2018
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	24.08.2018
Lausunnon tulos	lausunto

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

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Parvekevyöhykkeen muurauksesta ja rappauksesta poikkeavat pintamateriaalit on hankkeen eri vaiheissa mielletty perustelluksi ja vain vähäiseksi eroksi kaavatavoitteisiin nähden.

## 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- yksityiskohtapiirustukset
- tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin lisäksi tulee pyytää edustajat Rakennukset ja yleiset alueet -toimialan Rakennuttaminen- ja Ylläpito -palveluista.

Aloituskokouksessa esitettävään työmaasuunnitelmaan liittyen on tehtävä selkoa suhteesta rantapromenadin ja rantarakenteiden kuten kahvilaterassin (43 257/1) työmaihin.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormapeitteitä.

Viimeistään aloituskokousta pyydettyäessä on toimitettava selonteko koskien rakennuspaikan maaperän puhdistamista. Rakentamiseen ei mm. asemakaavamääräyksen mukaan saa ryhtyä ennen kuin pilaantunut alue on kunnostettu.

Rakenne- ja pihasuunnitelmia toimitettaessa on osoitettava niiden +korkeusasemien tulleen sovitetuiksi valmistuneisiin rantarakenne- ja katusuunnitelmiin.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa on osoitettava rakennuksen tulevan siten perustetuksi, että promenadin rantamuurit on lähtökohtaisesti mahdollista rakentaa ja korjata altistamatta rakennuksen perustuksia vaurioille ja että rantamuureja aikanaan korjattaessa muuri voidaan kaivaa esiin avokaivannossa. Samoin on tehtävä selkoa siitä, ettei promenadin ja rantamuurien toteuttamiselle tai myöhemmille kunnostuksille muodostu haittaa niistä mahdollisista perustusrakenteista, eristyksistä, taloteknisistä vedoista tai laiteasennuksista, jotka rakennusjärjestyksen nojalla yleensä voivat ylittää tontilta katualueelle.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa on osoitettava Kaupunkimittauksen lausunnon 24.8.2018 kerrosten 3-5 parvekemitoitusta koskenut kommentti huomioidun.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa on osoitettava talosaunan ja alapuolisen asunnon välisen ääneneristyksen riittävyys.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa on oltava varmennettu tieto käyttöoikeuksista rantapromenadille sijoittuviin pelastustieosuuksiin ja nostopaikkoihin sekä tieto niiden riittävästä kantavuudesta koko tarvittavalta tieleveydeltä.

Yksityiskohtapiirustuksina tulee toimittaa kaupunkikuvatyöryhmän tarkoittamat parvekevyöhykkeen levyjulkisivun detaljiratkaisut.

Kvv-erityissuunnitelmia toimitettaessa on tehtävä selkoa siitä, miten suunnitelmissa on varauduttu ensimmäisen kerroksen tulvehtimistilanteisiin.

Autohallissa käytettävillä tuotteilla ja varusteilla kuten jalankulkukäytävien laatoilla sekä törmäys- ja suojakaiteilla tulee olla rakennussuunnittelijan ennakkohyväksyntä. Maantie- tai moottoritiekaiteita ei pidetä sisätiloihin soveltuvina eikä laatoitusta voi korvata maalatulla kuviolla.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osiltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mikäli perustellusti haluttaisiin joltain osin toimia toisin, on muutokselle ennen siihen ryhtymistä saatava suostumus Rakennusvalvontapalveluista.

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 § tai MRL 150 c §).

Hankkeen rakennusfysikaalisten työvaiheiden vastuuhenkilöksi on asetettava pätevä asiantuntija (esimerkiksi hankkeeseen nimetty rakennusfysikaalinen erityissuunnittelija).

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa tulee rantapromenadin soveltua turvallisesti kulkutiekse liiketilasta ja porrashuoneista poistuville, mukaan lukien liikuntaesteiset. Myös tulee pelastustieosuuksien kaikkine nostopaikkoineen olla valmiina.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä Rakennusvalvontapalveluille viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, jossa mm. huomioidaan tulvehtimistilanteet, pelastustien tontilla oleva nostopaikka, viherkattojen ylläpito, toisen kerroksen asuntoterassien kunnossapito ja autohallin toiminta.

Ilmoitetaan päätöksestä Rakennusvalvontapalveluiden toimesta Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle, Alueiden käyttö ja valvonta -yksikölle sekä Rakennusten ja yleisten alueiden -palvelun Infrayksikköön.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 119 §, 125 §, 133 §, 135 §, 149 a §, 175 §.

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Pyykönen arkkitehti puh. 310 26316