

---

<b>Tunnus</b>	11-0179-20-A LP-091-2019-06827
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra
<b>Rakennuspaikka</b>	Kallio, 091-011-0307-0017 Toinen linja 7
<b>Pinta-ala</b>	1602 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12543
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	9350 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	13631 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Cederqvist Tom Börje Jarl arkkitehti Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Toimistorakennuksen (käyttötarkoitusluokka 040) rakentaminen ja kokoontumistiloiksi hyväksyminen

HEL 2020-001579

Toisen linjan ja Siltasaarenkadun kulmaukseen rakennetaan 9-kerroksinen toimistotalo (käyttötarkoitusluokka 040), jossa on 2 kellarikerrosta. Tontilla sijaitseva virastorakennus puretaan erillisellä purkuluvalla.

Suunnitelma perustuu vuosina 2017 ja 2018 järjestetyn tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Rakennus muodostaa Siltasaarenkadulla vastapäisellä tontilla sijaitsevan hotelli-asuinrakennuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennus sijoittuu huoltoyhteyden osalta Siltasaarenkadun alle.

Pohjaratkaisu

Toimistotilat aputiloineen sijaitsevat 2. - 8. kerroksissa. 9. kerroksessa on ravintola, jossa on 300 asiakaspaikkaa. Katutasossa on liike- ja ravintolatiloja 1. ja 2. kerroksessa korkeuserosta johtuen.

Toisen linjan puolelta on sisäänajo kellarikerroksen huoltotiloihin (+6.0).

Tasolla +3.46 on teknisiä tiloja ja huoltoparvi, josta on yhdyskäytävä Siltasaarenkadun ali tontille 9. Koko korttelin huolto on keskitetty tämän talon alle.

Tasolla +0.660 (metron lippuhalli) sijaitsee päivittäistavaramyymälä aputiloineen. Lippuhallista avataan uudet kulkuyhteydet alimpien kerrosten liiketiloihin.

Toimistokerroksissa on kerroskohtaiset ilmanvaihtokonehuoneet.

Tontilta puretaan osin teknisiä rakennelmia ja liitetään ne osaksi uudisrakennusta.

Rakennukseen integroituu metron tiloja, kuten sisäänkäynnit sekä sosiaali- ja teknisiä tiloja.

#### Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat vaaleaa paikalla muurattua tiiltä laajoin neliömäisin aukotuksin ja eri sävyihin käsiteltyä kuparipintaista julkisivulevyä. Parveke- ja terassikaiteissa käytetään kuvioirei'itettyä metallilevyä. Kerroksissa 3., 7. ja 9. on kattoterassit. Vesikatolla on osin viherkatto.

Tontin 11-307-17 rajalla on ikkunoita ja ilmanvaihtosäleikköjä. Naapuritontilla 11-307-1 rakennusalueen rajat on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty siten, että etäisyys rakennusten välillä on yli 8 metriä. Rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 29 §:n mukainen 8 metrin etäisyysvaatimus kaavassa osoitetun rakennuspaikan rajaan täyttyy, jolloin ei ole tarvetta rakenteellisiin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta Lyyran seinän kautta naapurirakennukseen tai päinvastoin.

Asemakaava ei velvoita rakentamaan toimisto- ja liiketiloille autopaikkoja.

Tämän tontin pyöräpaikat, 194 pp, sijoitetaan tontille 9 ja Siltasaarenkadun kävelykatuosuudelle.

Hankkeelle on laadittu 7.1.2020 yhteisjärjestelysopimus kiinteistöjen 11-307-17, 11-306-9 ja edellä mainituilla kiinteistöillä ja yleisillä alueilla sijaitsevien metroa ja sen käyttöä palvelevien tilojen kesken.

Väestönsuojapaikat (tämä tontti ja tontti 9 yhteensä 476 paikkaa) sijoitetaan Eläintarhantien yhteisväestönsuojaan.

#### Lausunnot

Kaavoittaja on kannanotossaan 13.12.2019 ja 24.2.2020 puoltanut hanketta.

Helsingin kaupungin elintarvikeeturvallisuusyksikkö on 22.01.2020 lausunut hankkeesta ja pyytää mahdollisuutta tutustua yksittäisten elintarvikehuoneistojen kalustepiirustuksiin ennen töiden toteuttamista.

#### Eriyisselvitykset:

- Esteettömyysselvitys
- Ulkopuolisen tarkastajan lausunto louhintojen kalliomekaanisista vaikutuksista ympäristön kalliotiloihin
- Pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- LVI-järjestelmäkuvaus
- Sprinklerliitoslausunto

- Pima historiaselvitys
- Pohjaveden hallintasuunnitelma - ja seurantamittaussuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R2)
- Hankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka: A)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Liikennemeluselvitys
- Selvitys auto-, polkupyörä-, väestönsuojapaikoista ja sosiaalityötiloista
- Rakennusoikeuslaskelma
- Liikkumis- ja esteettömyys selvitys

Riskiarvioissa R2:sta johtuen esitetään riskien ennalta ehkäisemiseksi keskeisille rakenne- ja rakennusfysiikkasuunnitelmille sisäisen, hankkeesta riippumattoman tarkastajan suunnitelmien tarkastusta.

Päätökseen liittyvät muut asiakirjat:

- Valtakirja
- Naapurien kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimus
- Palotekninen lausunto
- Kerrosalalaskelma
- Väestönsuojapaikat

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

**Rakennusoikeus** Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 8200 k-m<sup>2</sup>

Liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup>

Maanalaista myymälä- ja liikekerrosalaa 750 k-m<sup>2</sup>

Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-, varasto-, teknisiä-, väestönsuojatiloja, hormeja, pysäköintitiloja luiskineen sekä metroa, Pisararataa ja sähkömuuntamoita palvelevia teknisiä tiloja ja pysty-yhteyksiä asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 1: Yhteistilat

Lisäkerrosala 2: Tekniset tilat

Lisäkerrosala 3: Metro ja Pisara

**Rakennusoikeuden käyttö**

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa		9311		9311
kerrosalan ylitys /MRL 115§		620		620
lisäkerrosalaa 1		371		371
lisäkerrosalaa 2		903		903
lisäkerrosalaa 3		266		266

### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	12880 m <sup>2</sup>
Tilavuus	48300 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	25.11.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	13.12.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

---

### 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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
  - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokoukseen tulee kutsua HKL:n sekä maa- ja kallioperäyksikön edustajat.

Viherkattoja ja kattopuutarhoja koskevat suunnitelmat on toimitettava ennen aloituskokousta.

Siltasaarenkadulla sijaitsevista terasseista on toimitettava erillinen suunnitelma ja sijoitusluvat aloituskokoukseen mennessä.

Niin toteutussuunnitelmissa kuin maa- ja kalliorakennus- sekä uudisrakennustöissä on noudatettava toteutussopimuksen ehtoja.

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

Kaikki rakentamistoimenpiteet tulee olla suunniteltu siten, ettei niistä aiheudu riskiä, vahinkoa tai tarpeetonta haittaa olemassa lähiympäristössä oleville rakennuksille, maanalaisille tiloille ja rakenteille tai kaduille. Aloituskokouksessa tulee esittää maa- ja kalliorakentamisen ympäristövaikutusten seuranta- ja mittausohjelma vastuutuksineen.

Ennen louhintatöiden aloittamista louhinnan toteutussuunnitelmat tulee olla hankkeelle nimetyn ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat sekä esitetty maa- ja kallioperäyksikölle.

Louhintatöissä on melu-, pöly- tms. haittojen minimoimiseksi noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava tiiviitä lavoja käyttäen. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon siirtymistä.

Työmaan aitaamiseen sekä metroon kulku- ja muihin liikennejärjestelyihin liittyvät suunnitelmat ja niiden mukainen toteutus tulee olla aina ajantasainen ja selkeä työmaa-vaiheistukseen nähden. Metrosisäänkäyntien turvallisuuteen ja opastukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §) sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevän asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle aloituskokouksessa, viimeistään kuitenkin ennen rakennusteknisten töiden aloittamista.

Rakennuksen meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisulla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Kiinteistöjen yhteisjärjestely tulee olla perustettu ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on väestösuojapaikkojen käytettävyys ja pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ravintolatiloihin (kokoontumistila) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a- 117 k §, 125 §, 133 §, 135 § ja 141 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338