
Aiempi käsittely:	12.10.2023	§ 149	Tulos:Ltk palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi.
Tunnus	4-1885-23-A		
	LP-091-2022-10618		
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö		
Rakennuspaikka	Kamppi, 091-004-0219-0001 Salomonkatu		
Pinta-ala	2382 m ²		
Kaava	Asemakaava 12708		
Lainvoimaisuus	2022		
Sallittu kerrosala	11000 m ²		
Alueen käyttö	P Palvelurakennusten korttelialue		
Pääsuunnittelija	Silvennoinen Tuomas Matti arkkitehti PES-Arkkitehdit Oy		

Rakennustoimenpide	<p>Terveys- ja hyvinvointikeskuksen (käyttötarkoitussuokka 0610) rakentaminen ja aloittamisoikeus</p> <p>HEL 2023-010158</p> <p>Rakennetaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, Keskustan THK. Rakennuksessa on kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja kaksi maanalaista kerrosta.</p> <p>Rakennus sijoittuu pääosin tontille 91-4-219-1 sekä maanalaisten huoltotilojen osalta Runeberginkadun katualueelle 91-4-9901-100. Maanalaisten ja maanpäällisten osien rakenteita sijaitsee vähäisessä määrin Salomonkadun katualueella 91-4-9901-0 ja kiinteistöllä 91-4-9902-2.</p> <p>Hankkeelle haetaan aloittamisoikeutta kellari- ja katutasolla Kampinkujan varrella tehtävien rakennus- ja taloteknisten töiden osalta. Hakijan perustelun mukaan rakentamisaikataulutavoitteen mukaan tämän alueen muutokset pitäisi aloittaa heti lokakuun alussa, jotta lippuhallin muutostyöt päästään aloittamaan kokonaisuikataulutavoitteen mukaisesti.</p> <p>Rakennuspaikalta puretaan Kampin metroaseman maanpäällisiä rakenteita. Metron sisäänkäynti sijoittuu rakennuksen katutasoon siten, että metropaviljongin maanpäällisiä rakenteita säilytetään osin. Kunnostustöiden yhteydessä uusitaan metroasemalle johtavat liukuportaat, jotka sijoittuvat Fredrikinkadun ja Tennispalatsin katualueiden alle.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennuksen ensimmäinen kerros toimii Kampin metroaseman ja THK:n sisääntulo- ja poistumistiekerroksena. Katutasoon sijoittuu</p>
---------------------------	---

myös pienimuotoisia liiketiloja. THK:n toiminta sijoittuu pääosin 2.-7. kerrokseen. 8. kerros on varattu IV-konehuoneelle.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina ovat profiloidut pystysuuntaiset keraamiset lankut ja sauvat.

Vesikatko

Pääosa vesikatosta on konesaumattua maalattua peltiä, jonka päälle on koko katon alueelle kiinnitetty aurinkopaneelikenttiä. 7. kerroksen katto toteutetaan maksaruohokattona

Tontin käyttö

Metron huolto- ja ylläpitoliikennettä varten varatut 2 autopaikkaa sijaitsevat kellarin huoltopihalla.

THK:n asiakkaiden saattoliikenne tontin ulkopuolella Salomonkadun saatto- / kääntöpaikalla:

- LE-pysäköintipaikat (2 ap),
- Saatto-/jättöpaikat, "pysäyttäminen sallittu" / LE-tunnuksella pysäköinti sallittu (4 ap)

Ratkaisu tarkentuu ympäröivien katu- ja yleisten alueiden suunnittelun myötä.

Alempaan kellarikerrokseen on osoitettu henkilökunnalle 70 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi vierailijoille sekä liiketilojen ja metron työntekijöille on maantasossa osoitettu 34 polkupyöräpaikkaa.

Hulevedet kerätään kattopinnoilta ja piha-alueelta sadevesiputkistoon.

Väestönsuoja

Rakennuksen väestönsuojatilat sijoitetaan viereisen kiinteistön (Sähkötalo) kellarissa sijaitsevaan väestönsuojaan, joka kunnostetaan vastaamaan S2 luokan vaatimuksia.

Eriyisselvitykset:

- Energiaselvitykset, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Esteettömyys selvitys
- Paarikuljetus selvitys
- Palotekninen suunnitelma
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Alustava pihasuunnitelma
- Perustelulausunto keskustan THK:n asemakaavan liikennetarkistukselle ja kaavan tavoitteille Salomonkadun aukion ja ympäristön suhteen

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Hankekuvaus
- Naapurin kuuleminen
- Rakennusoikeuslaskelma

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä lausunnossaan 7.11.2022 puoltanut hanketta

tietyin huomautuksin. Asiasta on erillinen lupamääräys.
Asemakaavapalvelut on lausunnossaan 14.8.2023 puoltanut haettuja poikkeamisia asemakaavamääräyksistä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1) Liiketilojen yhteenlasketun kerrosalan ylitys (kokonaiskerrosala ei kuitenkaan ylity)

Kaavamääräys: li350, liiketilojen rakennusoikeus on 350 k-m2

Poikkeama:

Suunnitelmassa liiketiloja on yhteensä 390 k-m2, jossa ylitystä 40 k-m2.

Perustelu:

Kaavoittajan tavoitteen mukaisesti uutta liiketilaa on sijoitettu katutasolle mahdollisimman paljon. Kaavan laadinnan jälkeen jatkosuunnittelussa on liiketilaa on onnistuttu sijoittamaan katutasolle kaavavaiheessa ennakoitua enemmän.

Uudisrakennuksessa katutason liiketiloja on 278 k-m2, minkä lisäksi tontilla on vanhoja liiketiloja Sähkötalon hallinta-alueella, mutta THK:n tontilla kellaritasolla Kampin kauppakäytävän varrella 112 k-m2.

Kokonaiskerrosala 10.826 k-m2 (10.436 + liiketilat 390) ei kuitenkaan ylitä kaavan sallimaa kokonaiskerrosalaa 11.000k-m2

2) Paloturvallisuus:

Määräys:

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 30 §

" Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria"

Poikkeaminen:

Rakennus rakennetaan kiinni eri tontteihin / eri kiinteistöihin.

Palomuurien rakentamatta jättäminen on poikkeaminen paloturvallisuusasetuksesta.

Perustelu:

Perusteena poikkeamaan kiinteistöjen väliset yhteisjärjestelysopimukset tai muut yksityisoikeudelliset sopimukset. Lisäksi tonttien / kiinteistöjen rajoilla toteutetaan EI120-luokan palo-osastointi ja tilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

3) Hulevesien imeytys ja viivytyt tontilla

Määräykset / Asemakaava:

- Tontilla ja katuaukiolla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

- Tontin ja katuaukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

Määräykset / Rakennusjärjestys §16:

- Hulevesi- ja perustusten kuivatusvedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla.

- Ne joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivytämällä kiinteistöjen yhteiseen hulevesijärjestelmään.

Poikkeaminen:

Kampin THK:n tontilla on lähes kauttaaltaan maanalainen kellarikerros, joka liittyy jokaisella sivustalla naapuritontin kellarikerrokseen. Vettä läpäisemättömiä pintarakenteita on siten pakko käyttää. Hulevedet kerätään kattopinnoilta ja piha-alueelta sadevesiputkistoon.

Perustelu:

Hulevesien imeytys on tontilla ja sen ympäristössä mahdotonta, koska tontti ja ympäröivät tontit kaikilla suunnilla on rakennettu lähes täyteen kalliovaraista kellarikerrosta. Kallioon imeyttäminen on mahdotonta alapuolisen metrotunnelin takia.

Hulevesien viivytys tontilla vaatisi joko viivytyssäiliön viemisen kellarin lattian alle, tai viivytyssäiliön toteuttamisen huonetilaan terveyskeskuksen teknisiin tiloihin tai kellarin huoltotiloihin. Kellarin lattian alainen viivytyssäiliö vaatisi louhintaa kaavassa asetetun louhintarajan (+6, metron suojavyöhyke) ohi ja lisäksi hulevesien pumppausta. Kellarin lattian päälle toteutettava hulevesisäiliö purkaisi vedet rikkoontuessaan sijoituksesta riippuen joko Salomonkadun joukkoliikennetunnelin kautta Kampin Keskukseen, tai metron kuilujen kautta Kampin metroasemalle. Riskeistä johtuen Rakennusvalvonnan teknisessä käsittelyssä on sovittu esitettäväksi hulevesien johtamista sadevesiputkistosta painovoimaisesti suoraan Salomonkadun joukkoliikennetunnelissa sijaitsevaan kunnalliseen hulevesiviemäriin.

Rakennuksen 7. kerroksen vesikattopinta tehdään maksaruohokattona

Tontin ja katuaukion hulevesi- ja kuivatusrakenteet suunnitellaan kokonaisuutena.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus palvelurakennusten kerrosalaa		Vanha	Uusi 10436	Purku	Yhteensä 10436
	liikerakennusten kerrosalaa			390		390
Autopaikat	Vähintään		2			
	Rakennetut		6			
	Kiinteistön ulkopuoliset		4			
	Yhteensä		6			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 204	Suojat lkm 272	Kiinteistön ulkopuolella Kyllä		
Hankkeen laajuus						
Kokonaisala		17062 m ²				
Tilavuus		73946 m ³				
Paloluokka		P1				

Lausunnot

Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	14.08.2023
Lausunnon tulos	puollettu
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja muista rakentamisen säädöksistä ovat vähäisiä ja perusteltuja. 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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- palotekninen suunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus

rakennusvalvontapalveluun.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

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

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

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

Hyvissä ajoin ennen julkisivun toteuttamista on työmaalla pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on ympäristö- ja lupajaoston sekä kaupunkikuvatyöryhmän lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Julkisivusta esitetään riittävän laaja 1:1 malli materiaaleineen, värisävyineen ja detaljiratkaisuineen. Mallitarkastuksessa määritellään julkisivun lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Julkisivujen detaljisuunnitelmat ja piha-alueen lopullinen suunnitelma on esiteltävä kaupunkikuvatyöryhmälle ennen toteutukseen ryhtymistä.

Julkisivujen lasiratkaisujen lintuturvallisuuden huomioimisesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan tarkempi selvitys ennen rakennustöihin ryhtymistä. Selvityksestä on käytävä ilmi, millä keinoin lintujen törmäily on ehkäistävissä paremmin, elleivät nyt esitetyt toimenpiteet osoittaudu riittäviksi.

Lasikaiteen osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Lasikaideratkaisun rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §).

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus ilmanvaihtosuunnitelmille sekä -toteutukselle. Tarkastuksen tekijä ja tarkastussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörillä ennen tarkastustyön aloittamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0 jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rasitesopimusten on oltava allekirjoitettuna ja rasitteiden pysyvyys varmistettuna (joko rekisteröinnillä tai pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin liittämällä) ennen kuin rakennus osittainkaan

otetaan käyttöön.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen kuin rakennus otetaan käyttöön, on matkapuhelinten kuuluvuus varmistettava.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j ja l §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §.
-------------------------	---

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

Valitusosoitus	Rakennusasia
----------------	--------------

Käsittelijä	Petri Neuvonen arkkitehti
-------------	------------------------------