

<b>Tunnus</b>	10-0422-18-B LP-091-2017-08612
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Kaikukatu 5
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0291-0005 Kaikukatu 5
<b>Pinta-ala</b>	3819 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12174
<b>Lainvoimaisuus</b>	2013
<b>Sallittu kerrosala</b>	15600 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	5030 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Toimistorakennusten korttelialue KTY

Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio-, ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketiloja saa tontilla olla enintään 5 % kerrosalasta.

Arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. sr-2

RKY 2009 Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja laajennus opetustiloiksi Taideyliopiston Kuvataideakatemiaan tarpeisiin. Rakennuksen osan purkaminen
---------------------------	---

HEL 2018-002776

Yleistä

Korttelin 10 291 tontilla 5 sijaitsevat myllyrakennukset puretaan. Tilalle rakennetaan uudisrakennus ja tontilla olevat suojellut rakennukset peruskorjataan. Uudisosan ja korjattavien osien muodostamaan rakennuskokonaisuuteen sijoittuvat Taideyliopiston Kuvataideakatemiaan opetustilat.

Asemakaavassa on merkitty suojeltaviksi kaksi rakennusta: Kaikukadun varrella oleva Lindqvistin talo (arkkitehti Selim A.

Lindqvist, 1914/1917) sekä Sörnäisten rantatien puolella oleva siilorakennuksen osa (arkkitehdit Martta ja Ragnar Ypyä, 1941). Nämä rakennukset säilyvät ja ne peruskorjataan. Korjaustyön yhteydessä osa suojeltujen rakennusten osista rakennetaan uudelleen haitta-ainepitoisuuksien sekä rapautumisen vuoksi.

Rakennuksen uudisosassa on neljä kerrosta. Niiden päällä iv-konehuone ja kattoterassi. Kerrosten tiloja yhdistää rakennuksen keskellä oleva lasikatteinen aulatila. Vanhojen osien ja uudisosan välillä on sisäyhteys jokaisessa kerroksessa.

Julkisivut ovat pääasiassa puhtaaksi muurattua tiiltä. Korttelin pihan puolella uudisrakennuksen julkisivut ovat rapattuja.

Maantasoon sisäpihalle sijoittuu veistopiha, johon osa sisätiloista avautuu. Rakennuksen pääsisäänkäynti suuntautuu Sörnäisten rantatielle. Toinen henkilösisäänkäynti on korttelin sisäpihalla.

Huoltoliikenneyhteys on Kaikukadun puolella. Tavaraliikenteen lastaustila ja jäteasema sijaitsevat huoltosisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

Rakennus on esteetön.

#### Väestönsuoja

Rakennuksen kellariin tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Väestönsuojatarve on määritelty pääkäyttötarkoituksen mukaan (2% uudisrakennuksen kerrosalasta). Korjattavan Lindqvistin talon osalta ei ole väestönsuojan rakentamisvelvoitetta.

#### Auto- ja polkupyöräpaikat

Asemakaavassa ei ole määritelty autopaikkojen vähimmäismäärää. Tontille ei rakenneta yhtään autopaikkaa.

#### Toimitetut selvitykset

- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on keskimäinen luokka R2)
- paloturvallisuuden alustava riskiarvio (Paloturvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1)
- kosteudenhallintaselvitys
- haitta-aineselvitys
- selvitys rakennuksen terveellisyydestä
- rakennushistoriaselvitys
- paloturvallisuussuunnitelma
- perustamistapalausunto
- pyöräpaikkaselvitys
- vss-ilmoitus

- energiaselvitykset liitteineen

Lausunnot ja kannanotot:

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan 10-0440-18-E 26.2.2018 puoltanut hanketta tietyin ehdoin, joissa edellytetään yksityiskohtien huolellista suunnittelua.

Kaupunginmuseo lausunnossaan 21.2.2018 puoltaa suunnitelmaa toteamalla seuraavansa jatkosuunnittelua ja osallistuvansa katselmuksiin.

Ympäristökeskus 21.2.2018 lausunnossaan korostaa oleskelutilojen terveellisyyden ja turvallisuuden huomioon ottamista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

Rakennusalueen rajan ylitys:

Rakennusalueen raja ylittyy vähäisesti tontin sisäpuolella.

Vesikaton suurin sallittu korkeusasema:

Korkeusasema ylittyy pienellä alueella Kaikukadun varressa sekä keskustilan lasikaton osalta.

Poikkeamisia perustellaan opetustoiminnan sovittamisella tontille.

Polkupyöräpaikkojen mitoitus:

Asemakaavan edellyttämä polkupyöräpaikkamäärä on 210 pp. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 123 pp.

Poikkeamista perustellaan rakennuksen käyttäjien todellisella henkilömäärällä.

Pihakansi tulee suunnitella viihtyisäksi luonnonmateriaalein ja istutuksin:

Pihakantta ei istuteta.

Poikkeamista perustellaan sisäpihan toiminnalla.

Poikkeukset RakMk E1:n määräyksistä:

1. Siilorakennuksen 6. kerroksen tiloista pääsy yhteen uloskäytävään sekä sisäisten

portaiden kautta 5. kerrokseen. 6. Kerroksen tiloille on henkilömäärärajoitus 30 henkilöä.

2. Suurimpien palo-osastojen pinta-alat: kokoontumistila 8400 m<sup>2</sup> (E1: 2.400 m<sup>2</sup>)

3. Poistumismatkojen ylitykset: max n. 60 m (E1: 45 m).

Edellä esitettyjä poikkeamia haetaan seuraavilla perusteluilla: tiloissa sprinkleri, automaattinen paloilmoitin sekä hätäkuulutusjärjestelmä.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus 15600 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		446		446
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	5030	10838	3254	12614

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	130	2	Ei
	S1	87	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	12960 m <sup>2</sup>
Tilavuus	72757 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.12.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi kaupunginmuseosta ja ympäristöpalveluista. Tässä kokouksessa sovitaan tarvittavista katselmuksista ja kuinka kaupunginmuseo haluaa seurata hankkeen edistymistä.

Rakennuksen terveellisyyden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimusten saavuttamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) korjausrakentamisen osalta:

- ulkopuolisen rakennusfysiikan tarkastajan tulee tarkastaa

korjausrakentamisosan (F-osa) rakennesuunnitelmat rakennusfysiikan osalta (MRL 150 c §).  
- rakennusfysiikan ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta  
- ulkopuolisen rakennusfysiikantarkastajan tarkastusraportti tulee toimittaa rakennusvalvontaan F-osan rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää rakennusvalvonnalle riskianalyysiin perustuva olosuhde- ja kosteudenhallinnan laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §).

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

Purkamisesta on tehtävä purkamissuunnitelma. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§, 117 a-i §, 118§, 121§, 125§, 127 §, 133§, 135§, 139 § ja 175§

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

18.05.2018

---

7

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen  
arkkitehti