

Tunnus	14-1919-17-A LP-091-2017-01991
Hakija	Asunto Oy Meander Helsinki
Rakennuspaikka	Taka-Töölö, 091-014-0484-0038 Pohjoinen Hesperiankatu 35
Pinta-ala	6578 m ²
Kaava	Asemakaava 11700
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	7200 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Taka-Töölö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi osoitettu alue sekä Docomomo-kohde.
Pääsuunnittelija	Kareoja Pentti Tapani arkkitehti Ark-house arkkitehdit oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen Rakennetaan asuinkerrostalo, tontti 91-14-484-38, osoite Pohjoinen Hesperiankatu 35, hakija Asunto Oy Meander Helsinki. HEL 2018-010652 Maankäyttöjohtaja on 10.10.2017 tehnyt poikkeamispäätöksen (14-1107-17-S) koskien kerrosalan ja rakennusalan ylitystä, ylintä korkeusasemaa, vesikaton materiaalia ja sen yläpuolisia laitteita, autohallin laajuutta ja sijaintia sekä jätehuollon järjestelyjä. Sijainti Rakennuspaikka sijaitsee tontilla, joka on erotettu entisen Taivallahden autokomppanian käytössä olleesta alueesta. Tontin itäpuolella on vanhusten palvelutaloksi, päivittäistavarakaupaksi ja asunnoiksi muutettuja entisiä kasarmirakennuksia, etelä- ja itäpuolella 1950-luvun asuinkerrostaloja ja pohjoispuolella Suomen ympäristökeskuksen asuintaloksi muutettava rakennus. Pohjaratkaisu Rakennuksen muoto on mutkitteleva ja korkeussuunnassa asteittain kaksikerroksisesta seitsemänkerroksiseksi kasvava. Rakennuksessa on kolme porrashuonetta. Asuntoja on 91 ja niiden keskipinta-ala on 82,6 m ² . Maantasokerroksen asuntoihin liittyy parvikerros ja muutamiin myös työtila. Maantasokerroksessa on lisäksi liikuntavälinevarasto. Kellarikerroksessa on sauna- ja kerhotilat, pesula, autohalli sekä irtaimisto- ja liikuntavälinevarastoja.
---------------------------	--

Julkisivut

Puista julkisivua kiertää avattavasta parvekelasituksesta sekä kiinteistä, suorista ja kaarevista lasiosista koostuva yhtenäinen lasivaippa. Vesikatto toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti viherkattona, jonka keskelle kootaan tekniset laitteet.

Tontin käyttö

Ajo tontille tapahtuu pääasiassa Pohjoisen Hesperiankadun liittymästä. Huolto- ja pelastusajoneuvoyhteys länsipihalle kulkee rakennuksen alitse Mechelininkadun suunnasta. Merikannontien suuntaan on lisäksi kevyen liikenteen yhteys tontin 484/6 kautta.

Länteen suuntautuva piha sijoittuu pääasiassa maanlaisen autohallin päälle. Maantasokerroksen huoneistoilla on oma asuntopiha. Itäpuoliselle pienemmälle pihalle sijoitetaan jätteiden syväkeräyssäiliöt. Polkupyöräpaikkoja on pihatasossa 100 kpl ja kellarikerroksessa 134 kpl.

Rasitteet

Kiinteistöllä on aiemmin (2016) muodostetut rasitteet tonttien 484/39 ja 484/40 kanssa koskien kulkuosoikeuksia paikoitushalliin, pelastustietä sekä teknisiä järjestelmiä.

Hakemuksen mukana on toimitettu allekirjoitetut rasitesopimukset:

- palomuurien rakentamatta jättämisestä, jätehuollon ajoyhteyden ja huoltoalueen varaamisesta tontin 484/39 kanssa
- palomuurien rakentamatta jättämisestä, huoltoalueen varaamisesta ja jalankulkuyhteydestä tontin 484/6 kanssa
- sähkö-, vesi-, viemäri-, tietoliikenne- ja muiden johtojen sijoittamisesta, huoltamisesta ja korjaamisesta tontin 484/6 kanssa
- palomuurien rakentamatta jättämisestä ja rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta tonttien välisen rajan läheisyydessä tontin 484/40 kanssa.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta 17.5.2017 (14-1158-17-E). Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan lausunnon mukaisesti.

Tonttiosastolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Selvitykset

Hakemuksen mukana on toimitettu:

- kosteudenhallintaselvitys, jossa hankkeeseen ryhtyvä on sitoutunut noudattamaan Kuivaketju 10 -järjestelmää
- energiaselvitys, energiatehokkuusluokka C
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka 2 (R 1-3)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka 3 (R 1-3)
- selvitys kaksoisjulkisivun rakennusfysikaalisesta toimivuudesta

- paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka 1 (R 1-3), julkisivun puuverhouksesta johtuen vaativuusluokka 3 (V1, 1-3)
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- ulkopuolinen tarkastuslausunto paloteknisistä järjestelyistä koskien julkisivujen puuosia
- selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, joka koskee tontteja 484/38, 484/39 ja 484/40 ja jossa on todettu, ettei alueella ole jatkotoimenpidetarvetta
- pohjatutkimus
- sopimus vesijohdon sekä hule- ja jätevesiliitosten sijoittamisesta katualueelle
- alustava värisuunnitelma
- alustava pihasuunnitelma

Lisäselvitys

Hanke pohjautuu kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun 2006 voittaneeseen ehdotukseen, jonka laati arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen kanssa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Ensimmäisen kuulemisen yhteydessä naapurit huomauttivat rajalle ja naapurin puolelle rakentamisesta ja huoltotieyhteydestä (tontti 484/40), kuulemisasiakirjojen puutteellisuudesta ja epäjohtonmukaisuudesta (tontti 484/6) sekä siitä, ettei hankkeeseen ryhtyvän kanssa oltu päästy sopimukseen palomuurin rakentamatta jättämisestä, työmaaliikenteestä eikä menetettävän kasvillisuuden korvaamisesta (tontti 484/3).

Tämän johdosta kuulemisasiakirjoja täydennettiin ja suunnitelmia muutettiin siten, että rasitetta palomuurin rakentamatta jättämisestä eteläisen ja läntisen naapurin kanssa ei tarvita. Tämän jälkeen järjestettiin toinen kuuleminen.

Naapurien huomautukset koskivat haittaa, joka rakentamisesta aiheutuu puustolle, vastuukysymyksiä ja korvausvelvollisuutta, rakentamisen aikaista häiriötä sekä mahdollisesti tarvittavaa vesijohtorasitetta (tontti 484/3). Huomautuksia tehtiin myös tonttien välisen rajan ylityksistä, huoltotieyhteydestä sekä rakentamisen aikaisesta haitasta (tontti 484/40). Lisäksi naapurit esittivät yleisluonteisia huomautuksia koskien asemakaavaprosessia ja asemakaavan sisältöä sekä oman piha-alueensa suunnittelua.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on lakisääteinen velvollisuus huolehtia, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille. Tästä on kirjattu myös lupaehto. Tontin 484/3 kautta ei johdeta vesijohto- tai muita liittymiä eikä siten rasitetta muodostu. Korvauksista sopiminen on yksityisoikeudellinen asia. Rakentaminen ei ulotu tontin 484/40 puolelle. Huoltotieyhteys tontin 484/40 kautta on asemakaavan mukainen.

Poikkeamiset perusteluineen

Maanalaisen autohallin sijainti poikkeaa asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukaisesta rakennusalueesta. Perusteluna esitetään, että ratkaisu mahdollistaa autohallin lyhentämisen eteläisen tontinrajan suunnassa ja että autohalli on kokonaan maan alla ja tontin sisäosassa naapureita häiritsemättä. Lisäksi ratkaisua perustellaan sillä, että alue joudutaan joka tapauksessa louhimaan maanrakennustöiden yhteydessä ja sillä, että pohjaveden alapuolisten rakenteiden sekä paalutuksen tarve vähenevät.

Poikkeaminen on todettavissa vähäiseksi, tarkoituksenmukaiseksi, hyvin perustelluksi ja siten hyväksyttäväksi.

Rakennusoikeus

7200 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

Lisäkerrosala 1: asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat sekä uima-allashuoneen

Lisäkerrosala 2: pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan

Lisäkerrosala 3: porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		8501		8501
kerrosalan ylitys /MRL 115§		279		279
lisäkerrosalaa 1		668		668
lisäkerrosalaa 2		2626		2626
lisäkerrosalaa 3		1823		1823

Autopaikat

Vähintään	69
Rakennetut	73
Yhteensä	73

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	189	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	13910 m ²
Tilavuus	52959 m ³
Paloluokka	P1

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta lainvoimaisen asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Hanke täyttää vähäisin poikkeamin rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Värisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Louhinta- ja maanrakennustöihin ei saa ryhtyä ennen aloituskokousta.

Ennen aloituskokousta on esitettävä rakentamisen aikainen pohjaveden hallintasuunnitelma, joka on hyväksytetty kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperä-yksikössä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa osoitetaan, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön

minimoidaan.

Mikäli maarakennustöiden yhteydessä maaperässä havaitaan hajua tai muuta pilaantuneisuuteen viittaavaa, on havainnoista ilmoitettava ympäristöpalveluiden ympäristönsuojeluyksikköön.

Hankkeessa edellytetään erityismenettelyä paloturvallisuuden, rakennusfysikaalisen toimivuuden, rakenteellisen turvallisuuden ja pohjarakentamisen osalta.

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiluokka on 3, jonka johdosta erityismenettelynä edellytetään vesikatto- ja julkisivudetaljien ulkopuolista asiantuntijatarkastusta ja toteutuksen asiantuntijatarkastusta.

Rakenteellisen turvallisuuden riskiluokka on 2, jonka johdosta edellytetään rakennesuunnitelmien asiantuntijatarkastusta ja pohjarakennesuunnitelmien hyväksymistä kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperä-yksikössä.

Paloturvallisuuden riskiluokka on kokonaisuudessaan 1, mutta kohdekohtaisesti hyväksytyyn puujulkisivun osalta edellytetään suunnittelijoiden tehostettu työmaatoteutuksen tarkastaminen.

Ennen kuhunkin työvaiheeseen ryhtymistä on rakennusvalvonnan lupayksikölle esitettävä julkisivulasituksen, viherkaton sekä räystäään detaljisuunnitelmat sekä tarkennettu värisuunnitelma.

Ennen työn toteuttamista on pidettävä julkisivulasituksen mallin arviointi, jossa paikalla on rakennusvalvonnan lupayksikön edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Tarkennettu pihasuunnitelma on ennen pihatöihin ryhtymistä esitettävä rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikön maisema-arkkitehdille. Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan rakenneyksikölle.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tarvittavien rasitteiden oltava perustettuina.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §,
141 §, 150 c §, 150 b, 150 d §, 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Leena Makkonen arkkitehti puh. 310 37262