

<b>Tunnus</b>	20-2973-19-B LP-091-2018-04756
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Kaapelitalo
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0001-0006 Tallberginkatu 1
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12492
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	63000 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	43951 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Rekisteröimätön kaavatontti 6, muodostuu tonteista 91-20-1-5, 20-784-7 ja 20-9901-100 Y, Yleisten rakennusten korttelialue Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä kokoontumis-, esiintymis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastavan toiminnan tiloja.
<b>Pääsuunnittelija</b>	sr-2, Suojeltava rakennus. Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät katujulkisivujen ja sisäpihan julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa. Teollisesta käytöstä kertovat yksityiskohdat ja sisäpihan näkymäakseli on säilytettävä. Tärkeimpien ehjinä kokonaisuuksina säilyneiden sisätilojen (Merikaapelihalli, Korkeajännitehalli, Pannuhalli ja sen alakerta sekä Turbiinisali) tilallinen hahmo on säilytettävä. Kurkela Teemu Tapio arkkitehti JKMM Arkkitehdit Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	Taiteen- ja kulttuurin monitoimirakennuksen laajentaminen aloittamisoikeudella  Rakennuslupahakemus tanssitaiteen ja kulttuurin tilakokonaisuudelle (käyttötarkoitusero 0790), tontti 91-20-1-6, osoite Tallberginkatu 1, hakija Kiinteistö Oy Kaapelitalo  HEL 2019-011624  Asemakaavamuutoksen nro 12492 nojalla Helsingin Ruoholahdessa sijaitsevan Kaapelitehtaan (ark. W.G. Palmqvist, 1939-1954) yhteyteen rakennetaan laajenuksena Tanssin taloksi nimetty tanssitaiteen ja -kulttuurin tilakokonaisuus.  Rakennuspaikalla on työmaan perustaminen, maankaivuu ja perustusten muottityöt käynnistetty maisematyölausunnon 20-2025-19-MLA nojalla.
---------------------------	--

### Suunnitteluratkaisu

Kaapelitehtaan avoimeen itäpäätyyn rakennetaan läpikuljettava lasikatteinen sisäänkäyntiaula enintään 1000 henkilölle. Aulaan liitetään vanhan rakennuksen puolelle rakennettava info- ja lipunmyyntipiste sekä luiskayhteys olemassa oleviin kellaritiloihin. Sisäänkäyntiaulan yhteyteen rakennetaan tapahtumatori enintään 300 henkilölle. Tori osaltaan välittää yleisöä esiintymissaleihin.

Vanha Pannuhalli (pieni sali) kellaritiloineen siirtyy asemakaavan mukaisesti säilytettynä osaksi Tanssin talon toiminnallista kokonaisuutta. Pannuhallin katsojakapasiteetti on enintään 400 henkilöä; istuimia katsomossa on 250 kpl. Hallin viereiseen 'Bistroon' sijoitetaan enintään 100 asiakaspaikkaa. Pannuhallin kellari jatkaa toimintaansa enintään 160 henkilön naulakko- ja ravintolatilana.

Suuri esiintymissali näyttämötorneineen on mitoitettu enintään 1000 katsojalle ja 38 esiintyjälle; istuimia on 700 kpl. Sivunäyttämöllä on lisäksi tilaa enintään 195 henkilölle. Esiintyjien pukeutumistilat sijoittuvat pääosin laajennuksen 2. kerrokseen. Hankkeeseen liittyvä tanssin harjoitussali on rakennettu vanhan osan puolelle, 3. kerrokseen muutosluvalla 20-1406-19-D.

Tanssin talon yleisökäymälät, ravintolakeittiö, lastaus, jätehuolto ja tekniset tilat sekä kaksi uutta väestönsuojaa sijoitetaan pääosin laajennuksen pohjoisosaan. Väestönsuojiin sijoitetaan Kaapelitalon käytöstä poistettavan vanhan väestönsuojan paikat sekä Tanssin talon suojapaikat 1% pinta-alamitoituksella.

### Tontin käyttö, pysäköinti ja hulevedet

Uuden kaavatontin (91-20-1-6) muodostamiseksi Kaapelitehtaan tonttiin (5) liitetään sen pohjoispuolella osat katualuetta ja Kaapelipuistoa, idässä osa nykyistä Kaapeliaukiota ja etelässä ulkoseinän vierellä olevat pysäköintipaikat. Kaapeliaukiota liitetään sen eteläpuolelta poistuva pysäköintialue. Näin syntyvä Kaapelitehtaan edusaukio muodostaa uuden laajentumistilan rakennuksen tapahtumille ja toiminnoille.

Tanssin talon rakentamisen myötä Kaapelitehtaan huoltoliikenne muuttuu osittain rakennuksen ulkokehältä toimivaksi. Tästä johtuen rakennuksen olemassa olevia tiloja on muokattu (erikseen haetuin luvuin) poistumis- ja huoltoteiden osalta uuteen kokonaisuuteen sopiviksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa huoltoajon myös Tanssin talon pohjoisosan taustatiloihin.

Kaapelitehtaan sisäpihan länsiosa säilyy edelleen nykyisen kaltaisessa käytössä. Tallberginkadun puolella tonttiin liitettävä katuaukon osa mahdollistaa yhä kevyen huoltoliikenteen pihalle porttikäytävän kautta.

Kaavamuutoksen myötä sekä kadulla että tontilla sijaitsevien pysäköintipaikkojen määrä vähenee. Kaapelitehtaan tontille sijoitetaan 47 autopaikkaa ja 176 pyöräpaikkaa. Lähimmät

liikkumisesteisten 2 pysäköintipaikkaa sijaitsevat Tammasaarenkadun varrella Kaapelitehtaan museopäädyn edustalla.

Hakemuksen liitteenä toimitettu alustava pihasuunnitelma on sovitettu yhteen katu- ja puistosuunnitelmien kanssa. Hulevesilaskelmassa on esitetty hulevesien hallinnan periaatteet. Uudisrakennuksen kattopinnat toteutetaan kaavamääräyksen mukaisesti hulevesiä viivyttävänä viherkattoina kattopinnoilla, joiden korkotaso on alle +25,0 metriä. Maantason vettä läpäisemättömillä kulkupinnoilla ja osittain puoliläpäisevillä maaritiläpinnoilla hulevedet ohjataan sadevesikaivoihin tontilla. Läpäisevillä maapinnoilla ja istutusalueilla hulevedet ohjataan kasvillisuus- ja kivipintaisiin painanteisiin, joissa on ylivuotokaivot.

#### Julkisivut ja vesikatto

Hankekuvauksen mukaan Tanssin talon sisä- ja ulkoarkkitehtuuri erottuu selkeästi modernina ja pelkistettynä osana Kaapelitehtaan uutta kokonaisuutta jättäen tilaa ihmisille, esityksille, lavasteille ja valoille, joilla voidaan muuntaa kokonaisuuden ulkonäköä.

Laajennuksen itä- ja eteläjulkisivuilla kaksoisjulkisivujen suuret 'leijuvat' levymäiset kappaleet ovat rakenteeltaan laser-hitsattua kennolevyrakennetta, ulkopinnoiltaan satiinimaisen kiiltävää vaaleaa metallia ja ruostepintaista terästä. Ympäröiviin asuinkortteleihin kohdistuvat heijastukset ehkäistään levyjen pintakäsittelyllä. Pohjois- ja länsijulkisivujen ulkoverhous rakentuu tummalle alustalle kiinnitetyistä vaaleista metallipaljeteista.

Ulkojulkisivujen paljettiperiaatetta sovelletaan myös lasikatteisen tilan seinillä akustisesti vaimentavan pinnan tekemiseen. Paljettiratkaisun 'läpinäkyvyydellä' pyritään säilyttämään pihan ulkotilamaisuus ja siten huomioimaan myös taustalle jäävien julkisivujen kulttuurihistoriallinen arvo.

Uudisrakennuksen vesikattopinnat toteutetaan kaavamääräyksen mukaisesti hulevesiä viivyttävänä viherkattoina katoilla, joiden korkotaso on alle +25,0 metriä. Vesikatolle sijoitetut suuret tekniset laitteet kuten lauhduttimet ja poistoilmaelimet jäävät julkisivun osien taakse.

#### Esteettömyys

Esteettömyyselvityksen mukaan rakennus on esteetön. Suunnitelma on esitelty Invalidiliiton esteettömyyskeskuksen asiantuntijalle, ja sitä edelleen kehitetty esteettömyysasiantuntijan lausunnon perusteella. on kiinnitetty myös kuulemisen haasteisiin asentamalla uuteen tanssisaliin induktiosilmukat.

### Lausunnot

Kaapelitehtaan laajennus- ja muutostöiden suunnittelun tueksi on teetetty rakennushistoriaselvitys (Helander-Leiviskä, 2017). Kaupunginmuseo on tutustunut suunnitelma-aineistoon ja antanut suunnitelmasta lausunnon asemakaavamuutoksen yhteydessä. Lausunto on huomioitu asemakaavan muutoksessa ja rakennussuunnittelussa. Kaupunkikuvatoimikunta on antanut hankkeesta kaksi lausuntoa, jotka on suunnitelmassa huomioitu.

### Eritys selvitykset

- perustamistapalausunto
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
- LVI-järjestelmäkuvaus
- energiaselvitys- ja todistus; energialuokka B (2018)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- kosteudenhallintaselvitys

### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- hankekuvaus
- Kaapelitalon rakennushistoriaselvitys
- kerrosalalaskelma
- selvitys esteettömyydestä
- teknisen ennakkoneuvottelun muistio
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot (2)
- naapureiden kuuleminen
- hakemus rakennustyön aloittamiseksi

### Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta 24.6.2019 päivättyllä tiedotteella.

Kiinteistö Oy HTC Kontiki (Kaapeliaukio 1) on jättänyt työmaajärjestelyihin, alueen huoltoliikenteeseen ja yleisten pysäköintipaikkojen vähentämiseen liittyvän huomautuksen. Samalla huomauttaja kertoo, että neuvottelut työmaa-alueesta Kaapelitalon Oy:n kanssa ovat jo vireillä. Mitä alueen yleiseen pysäköintiin tulee, voidaan todeta, että rakennuslupahakemus on näiltä osin voimassa olevan asemakaavamuutoksen mukainen ja koskee pysäköinnin osalta vain Tammasaarenkadulla olevien autopaikkojen liittämistä Kaapeliehtaan tonttiin.

Muilla naapureilla ei ole ollut hakemuksesta huomautettavaa.

### Poikkeamiset perusteluineen

Tontilla olevien Tammasaarenkadun varren autopaikkojen määrä 47 ylittää kolmella asemakaavan sallimat 44 autopaikkaa.

Perustelut: Katu- ja yleisten pysäköintialueiden pysäköintipaikkojen kokonaismäärää on vähennetty paitsi Kaapeliaukiolla myös Tallberginkadun ja Tammasaarenkadun bussien saattopaikkojen ja Tallbergin portin sisäänkäyntialueen johdosta. Kaavatontilla (91-20-01-06) Tammasaarenkadun varren kohtisuorat autopaikat vähenevät nykytilanteesta 9 paikalla Kaapelitehtaan uusien huoltotilojen takia.

Alueen kiristyneen paikkatilanteen vuoksi kolmen autopaikan ylitystä voidaan pitää perusteltuna ja poikkeamista vähäisenä.

Rakennusoikeus 63000 kerrosalaneliömetriä  
Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
yleisten rakennusten kerrosalaa	43951	4172		48123
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1150		1150

Autopaikat

Enintään	44
Rakennetut	47
Yhteensä	47

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	93	2	Ei
S1	42	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6300 m <sup>2</sup>
Tilavuus	55000 m <sup>3</sup>
Muutosalue	1225 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	16.07.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji	Pankkitalletus
Vakuus	203250 euroa
Vakuuden perusteet	Kaapelitalo Oy on hakenut lupaa rakennustöiden aloittamiselle pohjakerroksen perustusten ja alapohjan valutöiden tekemiseksi

---

	<p>laajennuksen 1. kerroksen alueella (2710 m<sup>2</sup>) ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Perusteena on maanrakennus- ja perustustöiden yhtäjaksoinen eteneminen ilman keskeytyksiä.</p>
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Poikkeaminen asemakaavan pysäköintipaikkamäärästä on vähäinen ja perusteltu.</p> <p>Naapurin huomautus on huomioitu lupapäätöksessä.</p>

---

### 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
- julkisivudetaljit
- vihersuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on solmittava pitkäaikainen vuokrasopimus.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteys, kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen sekä kaupungin maa- ja kallioperäyksikköön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle rakennusvalvonnan aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee toimittaa ennakkotieto myös kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alue ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. KOY HTC Kontikin (Kaapeliaukio 1) työmaajärjestelyjä koskeva huomautus tulee ottaa työmaan suunnittelussa huomioon.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmille sekä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden toteutukselle.

Julkisivujen metalliverhouksista kiinnityksineen on esitettävä rakennuspaikalla julkisivumallit ennen julkisivupintojen laajempaa toteutusta. Katselmukseen on kutsuttava rakennusvalvonnan arkkitehti ja tarkastusinsinööri.

Pääpiirustuksiin on muutosluvalla lisättävä suuren salin itäpäädyn poistumisportaan kattamistapa.

Laajennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti 91-20-1-6 on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen laajennuksen käyttöönottoa on sen kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääriä koskevat ilmoitukset kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistiloihin.

Rakennuskokonaisuuden mainoslaitteille ja ulkovalaistukselle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen loppukatselmusta on koko rakennuksen tarkistetut laajuustiedot päivitettävä muutosluvalla tilastointia varten.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki  
81 §, 115 §, 117 §, 117 a-k §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §,  
150b, 150 c § ja 175 §  
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta  
5 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirkka Hellman arkkitehti puh. 310 26340