
| | |
|---------------------------|--|
| Tunnus | 5-1286-18-A LP-091-2017-08897 |
| Hakija | As Oy Helsingin Yard c/o Skanska Talonrakennus Oy |
| Rakennuspaikka | Punavuori, 091-005-0131-0004 Telakkakatu 16 |
| Pinta-ala | 1296 m ² |
| Kaava | 12100 |
| Lainvoimaisuus | 2014 |
| Sallittu kerrosala | 5520 m ² |
| Alueen käyttö | Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) |
| Pääsuunnittelija | Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen OY |

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan kahden portaan 8-kerroksinen lamellitalo, johon liittyy Telakkakadun suuntainen kolmekerroksinen asuntoliiketilasiipi.

HEL 2018-605947

Yleistä

Kohde rakennetaan Telakkarannan 1860-luvulta lähtien muotoutuneeseen, pääosin punatiiliseen telakkamiljööseen. Skanska Talonrakennus ja Helsingin kaupunki järjestivät alueesta arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä v.2012. Suunnitelma perustuu voittaneen ehdotuksen pohjalta tehtyyn hankesuunnitelmaan.

Tontille rakennetaan yksi 8.kerroksinen asuinkerrostalo kolmella kellarikerroksella ja ullakolla. Rakennus on kahden portaan lamellitalo, johon liittyy Telakkakadun suuntainen kolmekerroksinen asuntoliiketilasiipi. Matalassa siivessä sijaitsee kaksi "townhouse"-tyyppistä rivitaloasuntoa omilla sisäänkäynneillään.

Rakennus rakennetaan 3-kerroksisen, maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle, jolle on haettu rakennuslupaa erillisellä lupahakemuksella. Kerrostaloa palvelevat kellaritilat on esitetty lupapiirustuksissa ja rakennusoikeuslaskelmissa. Tontilta puretaan rakennuksia, joille on purkulupa pysäköintilaitoksen rakennusluvan (5-1872-16-A, asiointitunnus LP-091-2016-07760) yhteydessä.

Tontilta puretaan lisäksi rakennus (RATU 4401), nk. Nosturi -rakennus, jolle on myönnetty purkulupa 20-0973-18-P.

Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan 52 kpl, asuntojen keskipinta-ala on

78,5m². Huoneistokoot vaihtelevat 34,5 m² ja 119 m² välillä. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Koko korttelia palveleva 101m² harrastetila/kerhohuone sekä pesula 25m² sijoittuvat naapuritontin 131/5 maantasokerrokseen. Maantasokerrokseen sijoittuvat lastenvaunuvarastot, pieni pyöräsuoja sekä jätehuoneet. Asemakaavan mukaiset liiketilat on sijoitettu maantasokerrokseen Telakkakadun, Punavuorenkadun sekä Hietalahdenlaiturin suuntaan avautuvina. Hietalahdenlaiturin puoleisten liiketilojen talotekniikka varustellaan niin, että tiloihin on mahdollista sijoittaa normaalia kahvila- ja ravintolatoimintaa talotekniikan sitä estämättä. Rakennuksen maantasokerrokseen, Punavuorenkadun varteen sijoittuu myös Kiinteistö Oy Telakkakatu 8:n maanalaista pysäköintilaitosta palveleva ajoluiska. Muut yhteistilat, asuntojen irtaimistovarastot sekä ulkoiluvälinevarastot, sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiilimuuraus. Rakennuksen kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, ja katemateriaalina on savitiilikate. Julkisivuja on jäsennelty pystysuuntaisella ikkuna-aukotuksella, muurauskenttien sisäänvedolla sekä kadun ja rannan puolella teräspinnakateilla varustetuilla sisäänvedetyillä, lasitetuilla parvekkeilla. Sisäpihan suuntaan avautuvat parvekkeet ovat lasitettuja. Yhdessä toisen kerroksen asunnossa on Telakkakadun suuntaan avautuva viherhuone.

Tontin käyttö, Piha-alueet ja ulkotilat, Pysäköinti

Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai kaksi. Lasitusratkaisulla varmistetaan asuntojen ulko-oleskelutilojen riittävä melusuojaus Telakkakadun katumelua vastaan.

Asemakaavan edellyttämät autopaikat (35 ap, 4665 as-km², 1/135 as-k-m²) osoitetaan korttelin alle rakennettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen: 35 kpl(asunnot). Ajo autohalliin tapahtuu pysäköintilaitoksen Punavuorenkadun liittymän kautta. Asemakaavan edellyttämät polkupyöräpaikat (1/30 as/k-m²= 156 pp, joista 75% sisätiloissa) osoitetaan rakennuksen pihalta(10pp), 1.krs UVV:sta (25pp) sekä kellarikerroksista (121pp).

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden, paloteknisen turvallisuuden sekä rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviot on toimitettu. Rakenteellisen turvallisuuden, rakennusfysikaalisen toimivuuden ja paloturvallisuuden riskiarviot on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) Riskiarvioiden mukaan hankkeessa on erityisen vaativat vedeneristysrakenteet kellaritiloissa, sekä kellarin autohallitiloissa katto on osin jännitettyä

ns. paksulaattaa.

Paloteknisen turvallisuuden kannalta hanke on katsottu riskiarvioltaan matalimpaan R1 luokkaan kuuluvaksi.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitykset työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta, selvitys rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteista sekä perustamistapalausunto.

Erityisselvitykset:

- Parvekkeitten meluntorjuntaselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Luettelo perustettavista rasitteista ; alustava yhteisjärjestelysopimus

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C(2012).

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksen 8-kerroksinen siipi ylittää 8- ja 4-kerroksisten osuuksien välisen rakennusalueen rajan vähäisessä määrin. Rakennus säilyy asemakaavan mukaisen rakennusalueen sisällä. 8-kerroksisen siiven lännenpuoleinen arkadi-parvekevyöhyke ylittää rakennusalueen rajan vähäisessä määrin. Poikkeamien perusteluna on asemakaavaan sisältyvän liiketilakerrosalavaatimuksen täyttäminen, kun merkittävä osa 1.kerroksen pohjapinta-alasta on jouduttu käyttämään rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa sekä autohallia palvelevaa ajoluiskaa varten.

Poikkeaminen on vähäinen ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

tontti 4: 5096 m²+ m 424 m² liiketilaa

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuin- tai toimistokäyttöön tarkoitettun kerrosalan enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

5096 kem2, josta vähintään 424 kem2 on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja

harrastetilat.

Lisäksi saa rakentaa iv-konehuoneita ja laitetiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi saa rakentaa kerroksissa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, mikäli porrashuoneet saavat riittävästi luonnonvaloa.

Rakennusoikeuden käyttö

| | Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|------------------------|--|--------------------------|------------|--------------------------|----------|
| | asuinkerrosalaa | | 4665 | | 4665 |
| | kerrosalan ylitys /MRL 115§ | | 282 | | 282 |
| | lisäkerrosalaa | | 505 | | 505 |
| | liiketilaa | | 431 | | 431 |
| Autopaikat | Vähintään | 34 | | | |
| | Rakennetut | 34 | | | |
| | Kiinteistön ulkopuoliset | 34 | | | |
| | Yhteensä | 34 | | | |
| Väestönsuojat | Luokka | Suojatila m ² | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella | |
| | S3 | 102 | 1 | Ei | |
| Hankkeen laajuus | | | | | |
| Paloluokka | P1 | | | | |
| Lausunnot | | | | | |
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto | | | | |
| Lausunto pvm | 05.01.2018 | | | | |
| Lausunnon tulos | lausunto | | | | |
| Esittelijän perustelut | Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt poikkeamiset kerrosalan sijoittumisessa kerrostalon ja siipiosan välillä ovat vähäisiä eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa. | | | | |

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitys kohteen sää- ja olosuhdesuojauksesta. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily voi tapahtua turvallisesti ja sujuvasti.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rasitteet olla perustettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin olla rekisteröity.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117a-i§:t, 125§,133§,135§, 171§,175§

| | |
|---------------------|---|
| Päätöksen antaminen | Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. |
| Valitusosoitus | Rakennusasia |
| Käsittelijä | Markku Lehtinen arkkitehti puh. 310 26429 |