
Tunnus	5-2902-17-A LP-091-2017-05320
Hakija	As Oy Helsingin Court c/o Skanska Talonrakennus Oy
Rakennuspaikka	Punavuori, 091-005-0131-0005 Telakkakatu 14
Pinta-ala	2259 m ²
Kaava	12100
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	5280 m ²
Rakennettu kerrosala	1107 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto arkkitehti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy

Rakennustoimenpide	<p>6-kerroksisen asuinkerrostalon ja ullakkokerroksen rakentaminen</p> <p>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 ja sen pohjalta laadittuun asemakaavaan. Tontille rakennetaan yksi 6.kerroksinen asuinkerrostalo kolmella kellarikerroksella ja ullakolla (7.kerros).</p> <p>Rakennus rakennetaan 3.kerroksisen, maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle, jolle on haettu rakennuslupaa erillisellä lupahakemuksella. Kerrostaloa palvelevat kellaritilat on esitetty lupapiirustuksissa ja rakennusoikeuslaskelmissa. Rakennusta palvelevat väestönsuojatila sekä pääosa irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoista sijoitetaan rasitesopimuksella tontille 5/132/2 rakennettavan kerrostalon kellarikerrokseen, joihin on maanalainen sisäyhteys rakennettavan pysäköintilaitoksen kautta. Tontilta puretaan rakennuksia, joille on haettu ja saatu purkulupa pysäköintilaitoksen rakennusluvan (5-1872-16-A, asiointitunnus LP-091-2016-07760) yhteydessä.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennus on kolmen portaan lamellitalo, johon liittyy Telakkakadun suuntainen, yksikerroksinen liiketilasipi. Rakennetaan 50 asuntoa; huoneistokoot vaihtelevat 35,0 m² ja 165 m² välillä. Asemakaavan mukaiset liiketilat on sijoitettu maantasokerrokseen Telakkakadun, Merimiehenkadun sekä Hietalahdenlaiturin suuntaan avautuvina. Rakennuksen maantasokerrokseen, Telakkakadun varteen sijoittuu myös maanalaista pysäköintilaitosta palveleva julkinen sisäänkäynti.</p>
---------------------------	---

Tontin käyttö; piha-alueet ja ulkotilat

Rakennuksen piha-alue osoitetaan korttelin 5131 sisäpihalta. Piha osoitetaan korttelien 5/130, 131 ja 132 asuntoyhtiöiden yhteiseksi piha-alueeksi kaavamääräyksen mukaisesti (asemakaavassa yhämerkintä). Pihan käytöstä tehdään yhteisjärjestelysopimukset muiden asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Pihalle ei tule pelastusreittiä vaan huoneistojen pelastautumista palvelevat nostopaikat sijoitetaan katualueille.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiilimuuraus. Rakennuksen kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, ja katemateriaalina on savitiilikate. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai kaksi. Parvekkeet lasitetaan. Lasitusratkaisuilla varmistetaan asuntojen ulko-oleskelutilojen riittävä melusuojaus Telakkakadun katumelua vastaan. Katumelusta on tehty akustinen selvitys rakennuttajan toimesta.

Pysäköintiratkaisu

Asemakaavan edellyttämät autopaikat (34 ap, 4528as-km², 1/135 as-k-m²) osoitetaan korttelin alle rakennettavastamaanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen: 34 kpl (asunnot). Ajo autohalliin tapahtuu pysäköintilaitoksen Punavuorenkadun liittymän kautta.

Polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät polkupyöräpaikat (1/30 as/k-m²= 151pp, joista 75% sisätiloissa) osoitetaan rakennuksen pihalta (10pp), 1.krs (18pp) sekä rasitesopimuksella naapurikiinteistön As Oy Helsingin Annexin kellarista (142pp). Kulku kellarien ulkoiluvälinevarastoihin pysäköintilaitosta palvelevan hissien (yhteys Telakkakadulta) ja pysäköintilaitoksen kautta.

Väestönsuojaratkaisu

Kiinteistöä palveleva väestönsuoja 126 henkilölle rakennetaan naapurikorttelin tontille 5/132/2, rakennuksen alimmaiseen kellarikerrokseen (lattia -5.73). Kyseisen uuden väestönsuojan toteutukselle on haettu muutoslupa tontille 5/132/2 (5-2132-17-AM). Väestönsuojaa käytetään As Oy Helsingin Courtia palvelevana irtaimistovarastona. Väestönsuojan tehdään asunto-osakeyhtiöiden keskinäinen yhteisjärjestelysopimus.

Hulevesijärjestelyt

Kattosadevedet kerätään ja viemäroidään kunnalliseen hulevesiverkkoon. Pintavedet kerätään tontilla ja viemäroidään kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Esteettömyys

Kaikki rakennuksen tilat ja asunnot ovat esteettömiä.

Toimitetut selvitykset:

- hankekuvaus
- perustamistapalausunto
- energiaselvitys ja energiatodistus, jonka mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C
- meluselvitys
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- alustava pihasuunnitelma
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, jossa hanke on katsottu luokkaan (R1-3) luokkaan R3 kuuluvaksi. perusteet : vedenpaine, louhinta
- kosteudenhallintaselvitys

Hankkeen rakennusfysikaalisesta suunnittelusta vastaa rakennesuunnittelija/rakennusfysikaalinen suunnittelija.

Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla, lämmön talteenotolla sekä huoneistojen ja liiketilojenviilennyksellä. Rakennus kytketään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkkoon. Lämmitys tapahtuu pääosin vesikiertoisella lämmitysjärjestelmällä.

Lisäselvitys

Lupahakemuksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvä on esittänyt kosteudenhallintaselvityksen riittävässä laajuudessa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusoikeus

4904 k-m² +376 (liiketilaa, väh.)

lisäkerrosala1:

Porrashuoneen 20m² ylittävää tilaa saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.Ylitys ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

lisäkerrosala2:

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät jäte- ja varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula-harraste-ja kokoontumistiloja yhteensä 1.6% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat lukuun ottamatta jätehuoneita voidaan rakentaaasuinkortteleiden yhteiseksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa.

lisäkerrosala1:

Porrashuoneen 20m² ylittävää tilaa saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.Ylitys ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

lisäkerrosala2:

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät jäte- ja varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula-harraste- ja kokoontumistiloja yhteensä 1.6% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat lukuun ottamatta jätehuoneita voidaan rakentaa asuinkortteleiden yhteiseksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4904		4904
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		238		238
	lisäkerrosalaa 1		262		262
	lisäkerrosalaa 2		344		344
	liiketilaa		376		376
Autopaikat	Vähintään	34			
	Rakennetut	34			
	Kiinteistön ulkopuoliset	34			
	Yhteensä	34			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m2 94.5	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Kyllä	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6547 m ²
Tilavuus	15883 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	20.09.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	07.11.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	13.10.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	27.09.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Hanke täyttää myös rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi edustaja kaupungin geoteknisestä palvelusta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteispihan, autopaikkojen, putki-, pelastus- ja kulkuteiden sekä yhteisten rakenteiden ja väestönsuojan käytettävyys ja pysyvyys varmistettava rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnalta ennen muutosten toteuttamista. Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Mainoslaitteiden yleisohjeistus tulee oheistaa liiketilojen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Uusiin asuntoihin on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi:

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Maaomaisuuden hallinta
PL 2214, (Sörnäistenkatu 1) 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g ja i §, 133 §, 135 §

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