

07.04.2022

Lupayksikön 1 päällikkö on 07.4.2022 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 9

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.04.2022, jolloin päätös katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

MUUTOSLUPA

Tunnus	10-0800-22-AM LP-091-2022-02322
Hakija	Kalasadaman Jalusta T8 Ky
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0620-0006 Hermannin rantatie 9
Pinta-ala	640 m ²
Kaava	12438
Lainvoimaisuus	2017
Rakennettu kerrosala	12099 m ²
Alueen käyttö	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
Pääsuunnittelija	Helin Pekka Juhani arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit Norri Marja-Riitta arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit

Toimenpide	<p>Muutokset myönnettyyn rakennuslupaan: käyttötarkoituksen muutos, laajennus, julkisivujen muutos</p> <p>Tontille on aiemmin myönnetty rakennuslupa 10-1955-19-A huoneistohotelli- ja toimistorakennuksen torni T8:n rakentamiselle.</p> <p>Myönnetty rakennuslupa on kaksivaiheinen maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti. Lupapäätöksen jälkeen, ennen rakentamista toimitetaan toteutuspiirustukset ja tarvittavat lisäasiakirjat.</p> <p>Nyt haetaan lupaa huoneistohotelliksi suunniteltujen kerrosten 5-14 muuttamiselle toimistokäyttöön. Muissakin kerroksissa tehdään tilamuutoksia, mm. toisen poistumisportaan sijaintia muutetaan.</p> <p>Lisäksi haetaan lupaa rakennuksen laajentamiselle 298 m²:lla. Rakennusmassaa kasvatetaan 700 mm etelään päin. Asemakaavan mukainen, korttelikohtaisesti määritelty kerrosala ei ylity.</p>
-------------------	--

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Länsijulkisivulla kerroksissa 15-26 sijaitsevaa uloketta kavenneetaan. Aiemmissa suunnitelmissa ulokkeen kulma on ollut 6 astetta, kun se uudessa suunnitelmassa on 4 astetta.

Lupaa haetaan myös ulkoseinärakenteen muutokselle sekä julkisivun verhousmateriaalin ja aukotuksen muutoksille. Alkuperäisen luvan mukaiset lasipintaiset seinäelementit korvataan tuuletusrallisella ulkoseinärakenteella, jossa julkisivuverhouksen muodostavat vaakasuuntaiset suulakepuristetut alumiinilankut. Edellä mainittujen käyttötarkoituksen sekä ulkoseinärakenteen muutosten johdosta myös julkisivujen aukotus muuttuu.

Redin kauppakeskusrakennuksen kellaritiloissa sijaitsevien torni T8:n aputilojen muutoksille haetaan lupa muiden kauppakeskuksen muutosten yhteydessä.

Muutettaessa huoneistohotellin tilat toimistotiloiksi tornin T8 asemakaavan mukainen autopaikkatarve kasvaa 43 ap:sta 48 autopaikkaan, mikä on huomioitu kauppakeskuksen kellarin ja kallio-pysäköintilaitoksen autopaikkalaskelmassa. Kaikki autopaikat ovat nimeämättömiä ja vuorottaiskäytössä.-
Polkupyöräpaikkojen mitoituksessa käytetään asemakaavavaati-
musta (1pp/100 k-m²) tiukempaa Helsingin kaupungin pyörä-
pysäköinnin suunnitteluohjeen mukaista mitoitusta (toimistot
1pp/50 k-m², terassikahvila 1pp/15 ap), millä perustein polkupyö-
räpaikkavelvoitteeksi muodostuu 251 pp. Paikat toteutetaan kella-
ritiloihin K1-kerroksessa 175 pp, puistokannelle 25 pp ja Englanti-
laisaukiolle 51 pp.

Väestönsuojatilat on rakennettu kauppakeskuksen alle kallio-
pysäköintilaitokseen. Rakennukselle varattu suojatila kasvaa 6m²
/ 8 hlö.

Toimitetut tekniset selvitykset:
Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)
Hissikapasiteetilaskelmat
Paloturvallisuussuunnitelma
Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)
Julkisivun ääneneristysmitoitus

Lausunnot:

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta kokouksessaan
14.3.2022 ja puoltanut sitä lausunnossaan 10-0578-22-E ehdolli-
sena. Työryhmä toteaa julkisivumateriaalin muutoksen tulleen hy-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

väksytyksi tornin T7 käsittelyn ja mallikatselmuksen yhteydessä ja se voidaan katsoa soveltuvaksi myös tässä kohteessa. Työryhmän kommentit koskien julkisivuaukotusta tulee ottaa huomioon kaksivaiheisen rakennusluvan toisen vaiheen toteutussuunnitelmassa.

Kalasadaman alueryhmä on täydennyslausunnossaan 1.4.2022 puoltanut muutosesityksen mukaista suunnitelmaratkaisua. Alueryhmä pitää esitetyn mukaisia muutoksia kokonaisratkaisun kannalta perusteltuina ja luonteeltaan vähäisinä sekä siten hyväksyttävänä. Muutos yksinomaan toimistotorniksi on kaupungin alkupe räisen tavoitteen mukainen. Kaavoitus osana alueryhmää puoltaa muutosten hyväksymistä.

Kuuleminen

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

Hakija on hankkinut tontin 91-10-620-5 haltijalta naapurin suostumuksen tontin rajan ylitykselle.

Poikkeamiset perusteluineen

Tornin rakennusmassaa ulotetaan tontin eteläsivulla rajan suuntaisena 700 mm ulommas kuin kantaluovassa. Tontin ja korttelialueen raja ylittyy 810 mm:llä. Poikkeamisen perusteluna on rakennuksen toiminnallisen ja rakenteellisen ratkaisun parantaminen.

Kaupunkikuvatyöryhmä katsoo, että poikkeama on kaupunkikuvallisesti hyväksyttävissä. Alueryhmä pitää poikkeamaa kokonaisratkaisun kannalta perusteltuna ja luonteeltaan vähäisenä sekä siten hyväksyttävänä. Kaavoitus osana alueryhmää puoltaa poikkeaman hyväksymistä.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa rakennusoikeudet on määritelty korttelikohtaisina, ei tonttikohtaisina.

Kortteli 10620:
maapäällinen kerrosala 33700 m²
maalainen kerrosala 2400 m²
yleinen kulkuväylä 1600 m²
Yhteensä 44550 m²

Lisäkerrosala 1: asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteistilat, varastot ja huoltotilat.
Lisäkerrosala 2: asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa hissikuilut

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa	6158	6239		12397
kerrosalan ylitys /MRL 115§	2080		842	1238
lisäkerrosalaa 1	40		40	0
lisäkerrosalaa 2		833		833
liiketilaa	5941		5941	0

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	248 m ²
Tilavuus	1293 m ³
Paloluokka	P1

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:
- loppukatselmus

Kaupunkikuvaa koskevat lupamääräykset:

Ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin tai näiden valmisteluun ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa tarkennetut julkisivu ja -detaljipiirustukset, joista tulee käydä ilmi kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossaan esille nostamien asioiden kehittäminen. Torni T7:n mallikatselmuksessa hyväksytyä julkisivuratkaisua voidaan käyttää myös tässä tornissa. Julkisivudetaljiikkaa tulee kuitenkin täsmentää ja esittää kokonaisuudesta 1:1 malli paikalleen asennettuna mallikatselmuksessa, jonne kutsutaan rakennusvalvonnan edustaja. Mallissa tulee olla nähtävissä vähintään rakennuksen kulmadetalji värityksineen, elementtien pystysauma

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

sekä ikkunaelementtien lasin sävy. Malli tulee esittää myös niiltä osin kuin muutoin poiketaan T7:n mallihyväksytyistä ratkaisusta.

Yläterassin valaistussuunnittelussa tulee noudattaa kaupungin julkisivuvalaistusta koskevaa ohjeistusta. Lisäksi on otettava huomioon Helsingin häiriövaloselvityksen (2021) esittämät tavoitteet ja toteutettava terassivalaistus ohjattavaksi siten, että se voidaan yöaikaan himmentää.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Taloteknisten ratkaisujen toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) on esiteltävä rakennusvalvonnan talotekniikkayksikölle ennen talotekniikan aloituskokouksen koolle kutsumista.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j§).

Ennen käyttöönottoa lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Muilta osin noudatetaan rakennusluvan 10-1955-19-A ehtoja ja määräaikoja.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 07.04.2022

Päätäjä Lupayksikön 1 päällikön päättämät asiat

Käsittelijä Minna Soukka
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.04.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Postiosoite Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58	Puhelin +(09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	--	----------------------------------	--------------------------------	--

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimus

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

timuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 26.04.2022.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi