

23.04.2020

1

Tunnus	46-0670-20-A LP-091-2020-00428
Hakija	Perustettavan yhtiön lukuun c/o Peab Invest Oy
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0025-0022 Karvaamokuja 2c
Pinta-ala	2259 m ²
Kaava	10975
Lainvoimaisuus	2002
Sallittu kerrosala	11125 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 46025/(22), muodostuu tontista RNo 420/1:1172 KT Toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Solovjew Peter arkkitehti Arkkitehdit Tommila Oy

Rakennustoimenpide Toimistorakennuksen rakentaminen

Rakennuslupahakemus 7-kerroksisen toimistorakennuksen (käyttötarkoitukseluokka 0400) rakentamiseksi, tontti 46025/22.

HEL 2020-003355

Rakennushanketta koskien on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden maankäyttöjohtaja tehnyt poikkeamispäätöksen HEL 2019-012309 T 10 04 01, Asiointitunnus LP-091-2019-07087, hankenumero 5045_57 koskien:

- rakennuksen enimmäiskorkeutta (enimmäiskorkeudesta 23 m sallittu ylitys n. 6,4 metrin verran)
- asemakaavan mukaista ääneneristävyysvaatimusta (noudatetaan toimistojen ohjearvoja)
- asemakaavan mukaista enimmäisautopaikkamäärää (sallittu ylitys 53 autopaikkaa).

Yleistä

Rakennus liittyy välittömästi viereisten tonttien 47025/23 toimistorakennuksen (rakennuslupahakemus 46-671-20-A) sekä paikalla olevan vastaavankaltaisen toimistorakennuksen yhteyteen. Järjestelyistä on laadittu rasitesopimus. Uudisrakennuskokonaisuus on viimeinen asemakaavan mukaisesta kolmen toimistorakennuksen ryhmästä, jolle

ominaista on rakennusten H-muoto, yhteneväiset julkisivumateriaalit ja korkeudet sekä päätyjen rajautuminen Vihdintiehen.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 7-kerroksinen rakennus, jossa on 3 kellaritasoa. Alimpaan kellaritasoon rakennetaan väestönsuojat, jotka rauhanaikaisessa käytössä ovat sosiaali- ja varastotiloja. Kahteen ylempään kellaritasoon rakennetaan autopaikoitusta, teknisiä tiloja sekä ajoyhteydet tonttien 16025/23 ja 15 autohalleihin. Maanpäällisissä kerroksissa on toimistotiloja. Maantasokerroksessa on lisäksi osa keittiö- ja ravintolatiloista sekä jätejärjestelyt. Rakennetaan ullakko.

Julkisivut

Julkisivumateriaalit ovat paikalla olevien rakennusten kaltaisella tavalla keraamista suurlaattaa, metallia, lasia, luonnonkiveä ja massiivipuuta.

Tontin käyttö ja pysäköinti

Rakennus sijoittuu Vihdintien sivustalle rakennettavaa piha-aluetta lukuunottamatta kiinni tontin rajoihin. Piha-alueelle rakennetaan istutusaltaita, penkkejä sekä kivipintaa. Rakennuspaikka on kalliopohjainen, joten hulevesiä ei voi imeyttää eikä viivyttaa, vaan ne johdetaan hulevesiviemäriverkostoon.

Rakennetaan yhteensä 205 autopaikkaa, joista 148 paikkaa sijoittuu rakennukseen ja näistä paikoista 2 paikkaa mitoitetaan liikkumisesteiseen käyttöön. Rakennetaan 139 polkupyöräpaikkaa.

Toimitetut erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Energiaselvitykset ja -todistus B (2018)

Suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Perustamistapalausunto

Pohjatutkimusselvitykset

Rakenteellinen riskiarvio (R2 / pohjavesi ja stabiliteetti)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2 / vedenpaineisia tiloja ja vedenpaineelle alttiita rakenteita)

Julkisivun ääneneristävyys selvitys

Liikennemeluselvitys

Tärinäselvitys

Palotekninen riskiarvio (R2 / alimman kellarin syvyys sijainnin takia)

Palotekninen selvitys ja palovihko

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Hulevesiselvitys

23.04.2020

3

Alustava pihasuunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Pinta-alaselvitykset
Rasitesopimus
Poikkeamispäätös

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Huomautuksia hakemuksesta ei ole esitetty.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamispäätöksessä hyväksytyn lisäksi muita poikkeamia ei ole.

Rakennusoikeus 11125 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa		11125		11125
kerrosalan ylitys /MRL 115§		429		429

Autopaikat	Vähintään	111
	Enintään	148
	Rakennetut	204
	Kiinteistön ulkopuoliset	56
	Yhteensä	204

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	263	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	17325 m ²
Tilavuus	71300 m ²
Paloluokka	P1

23.04.2020

4

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	18.02.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	13.02.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Hankkeen pohja- ja perustamisrakenteisiin sekä perustusten osalta rakennusfysiikkaan liittyviä suunnitelmia koskien tulee suorittaa MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus. Toteutusta koskien tulee suorittaa MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus. Asiantuntijan lausunto suunnitelmien sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.

Hankkeessa tulee tutkia mahdollisuus viivyttää hulevesiä viherkattojen avulla. Selvitys tulee laatia yhteistyössä rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdin kanssa. Lopullinen, rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdin tarkastama selvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

Hankkeen paloturvallisuuden toteutuminen varmistetaan MRL 150 b §:n mukaisella asiantuntijatarkastuksella. Asiantuntijan lausunto on esitettävä rakennusvalvonnalle aloitus- ja seurantakokouksissa erikseen sovittavalla tavalla.

Aloituskokoukseen mennessä tulee Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäytöstä saada suostumus, mikäli rakennustyö ja -toteutus ylittävät tontin rajaa yleisten alueiden suuntaan.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä tulee ajan tasalle saatetut rasitteet olla perustettuina ja mahdolliset muut yhteiskäyttöön liittyvät ja vastaavat asiat vahvistettuina yhteisjärjestely- tai muilla pitkäaikaisilla sopimuksilla tai muulla

rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli, ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 § ja 135 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324