

<b>Tunnus</b>	20-0490-19-A LP-091-2018-08506
<b>Hakija</b>	Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy c/o Technopolis Oyj
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0048-0009 Energiakatu 6
<b>Pinta-ala</b>	2679 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	11140
<b>Lainvoimaisuus</b>	2005
<b>Sallittu kerrosala</b>	9700 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	KTY, toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa toimisto-, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä kokoontumis-, opetus-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Trapp Robert arkkitehti L Arkkitehdit Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Toimistorakennuksen, paikoitushallin osan ja katukannen osan rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus, 5/8 -kerroksinen toimistorakennus sekä pysäköintihallin ja katukannen osa, tontti 91-20048/9, osoite Energiakatu 6, hakija Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy c/o Technopolis Oyj</p> <p>HEL 2019-005359</p> <p>Salmisaaren toimitilarakennusten korttelialueelle rakennetaan Technopolis-kokonaisuuden neljäntenä vaiheena 5/8 -kerroksinen toimistorakennus sekä osa Energiakadun katukannesta ja kannen alaisesta pysäköintilaitoksesta (toteutusalue 5).</p> <p>Suunnitelmassa noudatetaan Salmisaaren yhteisjärjestelysopimusta sekä pysäköintilaitoksen toteutus- ja ylläpitosuunnitelmaa.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Alemmalle kellaritasolle rakennettava pysäköintilaitoksen osa liittyy aiemmin rakennettuihin pysäköintitiloihin ja huoltoväyliin. Rakennuksen jäte- ja lastaustilat sijoittuvat huoltoväylän yhteyteen. Ylemmälle kellaritasolle rakennetaan S1 -luokan väestönsuojatilat 262 henkilölle, lisäksi tehdään teknisiä ja henkilöstötiloja.</p> <p>Katukannen yläpuolelle nouseva rakennuksen toimitilaosuus koostuu 8-kerroksisesta torniosasta ja 5-kerroksisesta toimisto-osasta sekä näiden väliin jäävästä 5-kerroksisesta nivelosasta.</p> <p>Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat mm. vastaanottotilat, yhteiskäyttöiset neuvottelutilat ja 100 asiakaspaikan ravintola. Muilta</p>
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

osin kerros on vuokrattavaa toimistotilaa ja/tai liiketilaa, johon on sisäänkäynti suoraan ulkoa.

Ylemmät kerrokset ovat toimistokäytössä ja lohkottavissa useammalle toimijalle. Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettu toiseen kerrokseen sisääntuloaukion molemmille puolille.

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

#### Julkisivut

Rakennuksen julkisivut tehdään pääosin paikalla muuraten tumman punaruskeasta tiilestä, alueella vallitsevaan tapaan. Toimistosiipien välinen julkisivu on lasirakenteinen. Torniosassa kolmen ylimmän kerroksen seinät ovat kokonaan lasipintaisia, umpiosissa on taustamaalattu lasi. Sisäänkäyntikatos on maksaruohokattoinen.

Kaupunkikuvatyöryhmä on 25.06.2018 antanut rakennuksen julkisivusuunnitelmasta puoltavan lausunnon ehdoin, jotka on jatkosuunnittelussa huomioitu.

#### Tontin käyttö ja hulevedet

Rakennuksen sisäänkäyntipiha toteutetaan huoliteltuna istutusaltain varustettuna kivettynä aukiona. Kiveyksissä ja valaistuksessa noudatetaan Salmisaaren toimistokortteleiden kaupunkikuvallista suunnitelmaa. Kohteeseen rakennetaan Helsingin hulevesiohjeen mukainen hulevesien viivytysjärjestelmä.

#### Pysäköinti

Kiinteistön omalla tontilla (9) sijoitetaan 5 vieraspaikkaa katukannelle ja 70 autopaikkaa kellaritasolle. Muulla toteutusalueella sijoitetaan 29 vieraspaikkaa katukannelle ja 32 paikkaa kellaritasolle. Pysäköintiratkaisu on alueen yhteisjärjestelysopimuksen ja pysäköintilaitoksen toteutus- ja ylläpitosuunnitelman mukainen.

Pysäköintitasolle on sijoitettu 25 polkupyöräpaikkaa sisäänkäyntien läheisyyteen. Pihakannelle sivusäänkäynnin läheisyyteen on lisäksi sijoitettu 28 polkupyöräpaikkaa.

#### Erityisselvitykset

- perustamistapalausunto
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
- LVI-järjestelmäkuvaus
- energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- selvitys rakennuksen ääneneristävydestä
- kosteudenhallintaselvitys
- selvitys hulevesistä

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- hankekuvaus
- kerrosalaselvitys
- esteettömyysselvitys
- autopaikkalaskelma
- ennakkoneuvottelumuistio
- alueryhmän muistio
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- teknisen työryhmän lausunto
- yhteisjärjestely- ja rasitesopimus

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut heitä vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asemakaavan mukaisen räystäskorkeuden ylitys

Korkeamman osan räystäskorkeus ylittää kaavan mukaisen koron +40.6 (N2000) 0,75 metrillä ja matalamman osan räystäskorkeus ylittää kaavan mukaisen koron +29.8 (N2000) 0,50 metrillä.

Perustelut: Vaikka kansitason korkeusasema nousee viereiseen tonttiin (6) nähden, on kaavan sallima enimmäiskorkeus molemmilla tonteilla sama. Siksi 1. kerroksen lattia on 0,40 m naapurua ylempänä. Lisäksi 1. kerroksen kerroskorkeutta on nostettu ravintolan ilmanvaihdon vuoksi.

2. Poikkeaminen rakennusalueen rajasta

Korkeamman siiven ulkoseinälinja ylittää rakennusalueen rajan Energiakujan puolella 0,80 metrillä ja sisäpihan puolella ohjeellisen rakennusalueen rajan 0,58 metrillä.

Perustelut: Alapuolinen paikoituskellari ohjaa rakennusrungon mitoitusta.

3. Poikkeaminen käyttöturvallisuusasetuksen sisäportaiden etenemän ja nousun mitoituksesta siten, että uloskäytävissä (portaat A ja D), joita ei käytetä rakennuksen tavanomaiseen liikenteeseen, on käytetty varatieportaan mitoitusta (nousu 220 ja etenemä 220 mm).

Perustelut: Rakennuksessa on kaksi muuta porrashuonetta jotka täyttävät määräykset ja joita käytetään ensisijaisesti muuhunkin kuin poistumiseen.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

9700 kem2

Aluetta palvelevat tekniset tilat ja laitteet on sijoitettava rakennuksiin

kerrosalan estämättä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	toimitilarakennus		9696		9696
	ten kerrosalaa				
	kerrosalan ylitys		316		316
	/MRL 115§				
	Teknistä tilaa		581		581
Autopaikat	Rakennetut	75			
	Yhteensä	75			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	211	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10278 m <sup>2</sup>
Tilavuus	66311 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	20.12.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Naapureilla ei ole ollut hakemuksesta 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alue ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku todennetaan ennen

rakennuksen käyttöönottoa tehtävällä tiiviysmittauksella, jonka allekirjoitettu pöytäkirja esitetään käyttöönottokatselmuksessa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on osoitettava, että Helsingin kaupunki ja toimitilatontit ovat erillisin sopimuksin pysyvästi luovuttaneet toisilleen tarpeelliset rasite- ja käyttöoikeudet Salmisaaren toteuttamista koskevan yhteisjärjestelysopimuksen ja sen liitteiden edellyttämällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönotto paloteknisen suunnittelijan tulee tarkastaa toteutuksen suunnitelmanmukaisuus.

Uloskäytävien ja niihin johtavien tilojen ovien lukituksineen tulee olla hätätilanteessa helposti avattavissa. Ovien on avauduttava poistumissuuntaan, jos oven kautta poistuvien henkilöiden määrä on yli 60.

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa tulee pelastusteiden ja esteettömien reittien olla opasteineen valmiina.

1. kerroksen ravintolassa saa samanaikaisesti oleskella enintään 100 henkilöä. Tätä koskeva ilmoitus on kiinnitettävä pysyvästi näkyvälle paikalle ravintolan seinälle.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g §, 117 i §, 133 §, 135 §, 150 §, 150 b §, 150 d § ja 175 §

---

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