

19.01.2018

1

Tunnus	10-3262-17-B LP-091-2017-08263
Hakija	Koy Sompasaaren Tukoeka / Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0599-0001 Kalasatamankatu 12
Pinta-ala	8219 m ²
Kaava	11760
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	30000 m ²
Rakennettu kerrosala	24323 m ²
Alueen käyttö	Toimistorakennusten korttelialue (KT)
Pääsuunnittelija	Mäki-Jyllilä Juha Pekka arkkitehti JKMM Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Toimistorakennuksen laajentaminen ja aloittamisoikeus

Rakennuslupahakemus toimistotalon 2. vaiheen rakentamiselle kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden maankäyttöjohtajan 14.11.2017 myöntämän poikkeamispäätöksen HEL 2017-004354 T 10 04 01 nojalla. Poikkeamiset koskevat rakennusoikeuden ja rakennusalan rajan ylittämistä, liiketilojen määrää ja kerroslukua. Tontti 10599/1, osoite Kalasatamankatu 12, hakija K Oy Sompasaaren Tukoeka.
Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta.

HEL 2017 - 013902

Laajennusosassa on 7 -kerrosta ja lisäksi julkisivuista sisään vedetty ullakkokerros.
Sisääntuloaula, jonka yhteydessä on 2 liiketilaa, on Tukutorinkujan puolella. Kerroksissa 1. ja 1,5 on autopaikotus ja kerroksissa 2. - 6. monitiloimistoja aputiloineen. Kerrosten läpi ulottuvan lasikatteisen valopihan yhteydessä on kerrosten väliset hissi- ja porrasyhteydet. Ullakkokerroksessa sijaitsee ilmanvaihtokonehuoneet sekä kokoustiloja.
Rakennuspaikalle on myönnetty 1. vaiheen rakennuslupa 10-3206-16-A toimistotalolle ja koko tontin laajuiselle kellarikerrokselle (-0.100) sisäänajoineen

Autopaikat, yhteensä 55 kpl, sijaitsevat 1. ja 1,5. kerroksen pysäköintitiloissa.

Pyöräpaikoista on 90 kpl kellarissa ja 21 kpl katuaukiolla.

Koko rakennuspaikan väestönsuojapaikkojen määrä on yhteensä 905 kpl. Näistä laajennuksen suojapaikkamäärä on 265 kpl.

Kaikki suojapaikat sijoitetaan Kalasataman keskuksen kallioväestönsuojaan (Kiinteistö Oy REDI Parkki).

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Tontin käyttö

Tukkutorinkujan puolella olevalla aukiolla on yhteensä 80 pyöräpaikkaa ja sieltä on katettu porrasyhteys kelleriin. Aukio pinnoitetaan luonnonkivellä ja se sovitetaan kadun kiveyksiin ja kallistuksiin.

Julkisivut

Julkisivut on jäsennöity 1. vaiheen mukaisesti vinoilla pinnoilla, jotka ovat vaaleaa, ylisaumattua tiiltä. Muotoiltu kattokerros on Corten-terästä.

SELVITYKSET

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisuuden toimivuudenriskiarvio, R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, R1 (1-3)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitys (Energialuokka B)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Perustamistapalausunto

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 30.11.2016 (10-2981-16-E) puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on jatkosuunnittelussa otettu huomioon.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapuritonttien haltijana kaupunki on esittänyt hakemuksesta seuraavat huomautukset: Mikäli hankkeessa on tontin rajan ylittäviä rakenteita, on niille hankittava sijoituslupa alueiden käytön- ja valvonnan yksiköstä.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset RakMk E1:n määräyksistä:

Kerroksien 1. - 6. toimistotilojen palo-osaston pinta-ala n. 35 500 m² (RakMk E1 max. 2400 m²). (Tässä pinta-alassa on mukana myös K-Kampuksen osuus)

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoittimella. Sammutuslaitteiston suunnittelussa huomioidaan eri tilojen sprinkleriluokat ja sammutuslaitteiston toimintavarmuus. Rakennus on savuosastoitu kerroksittain. Poistumismahdollisuudet on laajennusosassa kahdesta ja K-Kampuksen osassa neljästä uloskäytäväporrashuoneesta.

Rakennuksen ylimmän kerroksen lattian korkeus ylittää RakMk E1:n mukaisen palo-osastoidun uloskäytävän maksimikorkeuden (24 m).

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennuksesta on mahdollisuus poistua yhteensä 6 eri poistumisreittiä.

Rakennusoikeus

Asemakaavan mukaan 30000 k-m²

Poikkeamispäätöksen mukaan 33920 k-m²

Piha-alue saadaan kattaa lasikatteella. Katettu sisäpiha, siellä olevat portaat ja jalankulkusillat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa	24324	9941		34265
kerrosalan ylitys /MRL 115§		535		535
Teknistä tilaa		1610		1610
Lasikatteinen tila		1376		1376

Autopaikat

Yhteensä 55
Rakennetaan 55

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 15635 m²
Tilavuus 100994 m³
Paloluokka P1

19.01.2018

4

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	10.11.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	07.12.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Pankkitalletus
Vakuus	50000 euroa
Vakuuden perusteet	Pysyminen sovituksessa aikataulussa
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on poikkeamispäätöksen mukainen. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti ja vastaavat tarvittavien lupien hakemisesta rakentamisen edistyessä. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Katualueelle sijoituville rakenteille on haettava alueidenkäytön sijoituslupa ennen kyseisiin töihin ryhtymistä.

Rakenteellisen turvallisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden varmistamiseksi rakennushankkeessa on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) laajan kattoikkunakokonaisuuden osalta. Erityismenettelytoimenpiteinä on tehtävä:

- riskianalyysi ja laadunvarmistusselvitys, jotka on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle

- ulkopuolinen suunnitelmien ja toteutuksen tarkastus. Ulkopuolinen tarkastaja(t) on hyväksyttävä rakennusvalvonnan rakenneyksikössä ennen tarkastustyöhön ryhtymistä.

Väestönsuojapaikat 905 henkilölle on sijoitettava erikseen haettavan luvan nojalla rakennettavaan Kalasataman keskuksen kallioväestönsuojaan. Paikat ovat päiväkäyttöisiä.

Väestönsuojapaikkojen pysyvyys on varmistettava sopimuksin. Väestönsuojapaikkojen on oltava käytössä 5 vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön

aiheuttamasta äänitasosta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennukselle on laadittava erillisellä luvalla myönnettävä mainosten yleissuunnitelma.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 150 d §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338