

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Tunnus</b>               | 22-2579-18-A<br>LP-091-2018-06164  |
| <b>Hakija</b>               | NCC Property Development Oy  |
| <b>Rakennuspaikka</b>       | Vallila, 091-022-0403-0004<br>Konepajankuja 5                            |
| <b>Pinta-ala</b>            | 1454 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaava</b>                | 12212  |
| <b>Lainvoimaisuus</b>       | 2014   |
| <b>Sallittu kerrosala</b>   | 22358 m <sup>2</sup>   |
| <b>Rakennettu kerrosala</b> | 35722 m <sup>2</sup><br>Kaavatontti 22403/4 muodostuu 4105/0.NCR/9.11.18 |
| <b>Pääsuunnittelija</b>     | Siikala Antti-Matti<br>arkkitehti<br>Arkkitehtitoimisto Sarc Oy          |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Rakennustoimenpide</b> | <p>Toimistotalon rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus toimistotalo Fredriksberg Talo C:n rakentamiselle tontille 22403/4.</p> <p>HEL 2018-011213</p> <p>Tontille rakennetaan 6-kerroksinen toimistotalo, jossa on yksi kellarikerros. Tontille on myönnetty 25.10.2018 maankaivuulausunto 22-2577-18-MLA pilaantuneiden maiden käsitelyyn.</p> <p>Rakennus on osa toimistotalokorttelia, josta Fredriksberg Talo A on rakennettu rakennusluvalla 22-1857-16-A. Rakennus liittyy rakennettavaan Fredriksberg Talo B:hen, jolle haetaan samaan aikaan rakennuslupaa 22-2580-18-A.</p> <p>Ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja ravintolatiloja. Kerrokset 2.-6. ovat toimistotilaa.</p> <p>Nyt rakennettavat B- ja C-talot muodostavat tiiviin toiminnallisen kokonaisuuden ja niitä palvelee yhteinen pääporras- ja hissiryhmä, joka on tontilla 22403/3. Rakennusten maanpäälliset liiketila- ja toimistokerrokset on suunniteltu toimivaksi yhtenä palo-osastona. Järjestelyt on esitetty sopimuksessa tulevista rasitteista. Solmittavat rasitteet tulevat lisäksi käsittämään mm. ajoa korttelin pysäköintitiloihin Aleksis Kiven kadulta talo A:n kellarin kautta, ajoyhteyksiä pysäköintitilojen välillä, palomuurien rakentamista jättämistä, kulku- ja hätäpoistumistieyhteyksiä, väestösuojapaikkoja sekä yläpito- ja huoltojärjestelyitä.</p> <p>Rakennuksen 58 autopaikkaa ovat pysäköintihallissa 1. kerroksessa maanpinnan tason alle jäävässä osassa sekä kellarikerroksessa.</p> <p>Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu punatiili kuten talo A:ssa muodostaen yhtenäisen katujulkisivun.</p> |
|---------------------------|---|

Kaavan mukaiset 44 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu 1. kerrokseen.

Tarvittavista 129 väestönsuojapaikasta 76 paikkaa sijoitetaan tontille 22403/3 samaan aikaan rakennettavaan Fredriksberg talo B:hen S1-luokan väestönsuojaan ja 53 paikkaa myöhemmin tontille 22403/5 rakennettavaan Fredriksberg talo D:hen.

#### Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Esteettömät autopaikat 1 kpl sijaitsee 1. kerroksessa ja 1 kpl kellarikerroksessa autohallissa.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- PIMA-kunnostustyön riskiarvio
- Perustamistapalausunto
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on B.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Selvitys julkisivun äänieristysmitoituksesta

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

##### Poikkeamat rakennusmääräyksistä:

Räystäskorko ylittää kaavan salliman koron +40.0 m 0.5 metrillä. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että sisäänkäyntialueen maantasoliittymän korko on tarkentunut Konepajankujan tasaussuunnitelman myötä ja noussut kaavan +16.5.stä tasaussuunnitelmassa +16.7 - +17.4:ään.

Rakennus sijoittuu irti rakentamisalueen rajoista n.480 mm Konepajankujan puolella. Hakija perustelee poikkeamaa rakennuksen runkojärjestelmästä johtuvalla mitoituksella.

Rakennuksen sisäänvetojen ja kulkuaukkojen sijainti poikkeaa vähäisesti asemakaavassa osoitetuista sijainneista ja mitoista. Hakija perustelee poikkeamaa rakennuksen runkojärjestelmästä johtuvalla sekä toiminnallisella mitoituksella mittaeron ollessa enintään 2700 mm.

Konepajankujan puolella kulkuaukko poikkeaa vähäisesti asemakaavassa osoitetusta sijainnista. Hakija perustelee poikkeamaa rakenteellisilla ja toiminnallisilla syillä A-talon liittymässä

sekä kaupunkikuvallisilla perusteilla.

Korttelialueen läpikulku Sturenkadulta Konepajakujalle toteutetaan ilman luiskaa. Hakija perustelee poikkeamaa liian suurella korkeuserolla luiskaratkaisulle (4,3 m).

Poikkeamat rakennusmääräyksistä:

Palomuuuri jätetään rakentamatta talojen B ja C (tonttien 3 ja 4) välisellä tontin rajalla. Hakija perustelee poikkeamaa rakennusten käyttötilojen (pysäköintikellari, toimisto- ja liiketilat) muodostamalla yhtenäisellä toiminnallisella kokonaisuudella. Palo-osaston pinta-ala on <math>9600\text{m}^2</math>, paloturvallisuus saavutetaan kattavilla paloturvallisuusjärjestelmillä erillisen paloteknisen selvityksen mukaisesti.

Kellarin pysäköintihalli on suunniteltu puolilämpimäksi ja muut kellaritilat (porrashuoneet, tekniset tilat, väestönsuoja sekä varasto- ja sosiaalitilat) lämpimiksi. Väliseinärakenteet kellarissa ovat eristämättömiä, poiketen Rak.Mk D3 kohdasta 2.4.1 (U 0,60 W/m<sup>2</sup>K). Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että väliseinien eristystä ei pidetä tarpeellisenä rakenne-, kosteus- tai LVI-tekniseltä kannalta.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteluina.

#### Rakennusoikeuden käyttö

|            | Käyttötarkoitus                | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|------------|--------------------------------|----------|------|-------|----------|
|            | liikerakennusten kerrosalaa    |          | 720  |       | 720      |
|            | toimistorakennusten kerrosalaa |          | 6632 |       | 6632     |
|            | kerrosalan ylitys /MRL 115§    |          | 645  |       | 645      |
|            | lisäkerrosalaa                 |          | 568  |       | 568      |
|            | Kellari                        |          | 1439 |       | 1439     |
| Autopaikat | Rakennetut                     | 58       |      |       |          |
|            | Yhteensä                       | 58       |      |       |          |

#### Hankkeen laajuus

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 7614 m <sup>2</sup>  |
| Tilavuus    | 27920 m <sup>3</sup> |
| Paloluokka  | P1                   |

#### Lausunnot

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto |
| Lausunto pvm     | 18.09.2018       |
| Lausunnon tulos  | lausunto         |

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista on rakenneyksikölle esitettävä rakennusvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori sekä hänen tehtävänsä, velvollisuutensa ja valtuutensa.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §) sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevän asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.7, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alue ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Pohjaveden hallintasuunnitelman mukaisesti tulee huolehtia naapurirakennusten mahdollisten puupaalujen osalta pohjaveden pinnantason hallinnasta. Rakennustyöt eivät saa haitallisesti alentaa alueen pohja- ja orsivesien tasoja. Konepajan alueen tämän hetkinen pohjavesitilanne ja -virtausmallinnos on otettava huomioon sekä noudatettava niitä koskien kiinteistöviraston geoteknisen osaston ohjeita ja vaatimuksia.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennukselle on laadittava mainosten yleissuunnitelma ennen käyttöönottoa.

Väestönsuojapaikat on oltava käytössä viimeistään viiden vuoden kuluttua osittaisesta loppukatselmuksesta.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

---

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hanna-Leena Rissanen  
arkkitehti  
puh. 310 26468