

RAKENNUSLUPA

Tunnus	10-2723-20-A LP-091-2020-02687
Hakija	Lindström Invest Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0575-0029 Vanha talvitie 5
Pinta-ala	2452 m ²
Kaava	Asemakaava 12390
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	10000 m ²
Alueen käyttö	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)
Pääsuunnittelija	Cederqvist Tom Börje Jarl arkkitehti Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Toimistorakennuksen (0400) rakentaminen ja kokoontumistiloiksi hyväksyminen</p> <p>HEL 2020-011703</p> <p>Tontti rajautuu Vanhaan talvitiehen, Tukkutorinkujaan ja Työpajanpihaan. Rakennus muodostuu 3-, 6-, ja 10-kerroksisista toimistorakennusmassoista.</p> <p>Sisäänkäynnit rakennukseen ovat Tukkutorinkujan puolella olevan arkadin kautta. Maantasokerroksessa sijaitsevat liiketila, aula- ja ravintolatilat yhteensä 380 henkilölle aputiloineen sekä rakennuksen huoltopiha. 1. ja 2. kerrosten välisessä aukossa on porraskatsomo 50 henkilölle. Aula- ja ravintolatilat sekä porraskatsomo haetaan kokoontumistiloiksi.</p> <p>Kerroksissa 2.- 10. on toimistotilaa aputiloineen. Kerrokset 1.- 6. on yhdistetty kerrosten välisillä aukoilla ja avoportaila.</p> <p>6 -kerroksisen osan katolla on ilmanvaihtokonehuone sekä ulkoiluterassi. 10 -kerroksisen torniosan päällä on ilmanvaihtokonehuone ja saunaosasto terasseineen.</p> <p>Rakennuksessa on kellarikerros, johon ajetaan Vanhan talvitien puolelta yhteiskäyttöisen, olemassa olevan ajotunnelin sekä osin Työpajanpihan katualueen alle sijoittuvan tilan kautta. Kellarikerroksessa on henkilökunnan sosiaalitilat, S1-luokan väestönsuojatilat, 2 kpl, sekä teknisiä tiloja ja lisäksi pysäköintihalli, jossa on yhteensä 40 autopaikkaa (19 sähköautojen lataus- ja 2 inva-paikkaa) ja 200 polkupyöräpaikkaa.</p> <p>Toimistotalon ja ajotunnelin välille muodostetaan rasitesopimukset ennen rakennuksen käyttöönottoa.</p> <p>Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.</p>
---------------------------	---

Julkisivut

Toimistotalon matalamman osan julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä ja osa tiiliverhoilluista julkisivuista toteutetaan siten, ettei elementtisaumoja jää näkyviin. Torniosan julkisivut ovat valkoista lasitettua reliefilaattaa. Pohjoisjulkisivulla kaksi ensimmäistä kerrosta on vedetty sisään muodostaen arkadin, jossa sijaitsevat rakennuksen pääsisäänkäynnit. 7. ja ullakkokerroksen katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Tontin käyttö

Rakennus käsittää koko tontin. Kerroksissa 2., 4. ja 7. sijaitsee eri luonteiset terassit, jotka ovat osin viherkattoja. 2. kerroksen terassilta johtaa viherportaot maantasoon. Viherkatot imeyttävät ja viivyttävät hulevesiä.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Toiminnallisen palomitoituksen ulkopuolisen tarkastuksen lausunnot
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Viherkerroinselvitys
- Energiaselvitys ja -todistus (Energiatehokkuusluokka A. Hankkeessa käytetään aurinkosähköä ja valaistustasosta on tehty erillistarkastelu)
- Perustamistapalausunto
- Esteettömyys selvitys

Riskiarvioissa R2:sta johtuen esitetään riskien ennalta ehkäisemiseksi keskeisille rakenne- ja rakennusfysiikkasuunnitelmille sisäisen, hankkeesta riippumattoman tarkastajan suunnitelmien tarkastusta.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Teknillisen työryhmän lausunto
- Asemakaavapalvelun kannanotto
- Naapurien kuulemisasiakirjat
- Hankeselostus
- Vuokrasopimus (ajotunneli)
- Rakennusoikeuslaskelma
- Valtakirja

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan 22.6.2020 (10-1759-20-E) puoltanut hanketta ja toteaa, että suunnitelman kokonaisote on onnistunut ja istuu ympäristöönsä luontevasti. Viherportaot ja -katot tuovat laadukkuutta yleisilmeeseen. Kattokerroksen IV-laitteiden sijoitukseen ja verhoiluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katutason viihtyisyyden turvaamiseksi on tumman jalustaosan

ikkunapellitysten ja tiilisauman väryykseen kiinnitettävä erityistä huomiota, ettei yleisilme muodostu monoliittimaisen tunkkaiseksi hyvin tummasävyisen naapurikorttelin (Lindströmin korttelin) vieressä. Tumma liuskekivi on materiaalina irrallinen muuten hyvin ympäristöönsä istuvassa rakennuksessa. Rakennukseen on laadittava valomainosten yleissuunnitelma ulkoisten toimijoiden varalle. Huomaukset on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Asemakaavoituspalvelu on antamassaan kannanotossa 9.12.2020 puoltanut hanketta ja toteaa seuraavaa. Tontti 10575/2 sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulevalla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Asemakaavoituspalvelu pitää suunnitelmia kokonaisuudessaan hyvinä ja poikkeamia perusteltuina.

Teknillinen työryhmä on kannanotossaan 10.12.2020 puoltanut suunnitelmia edellyttäen, että peruskerrosten 2. - 6. osalta tehdään lisätarkastelu poistumisturvallisuuden osalta. Lisätarkastelu on toimitettu.

Elintarviketurvallisuusosastolla (YKE) ei ole 26.11.2020 antamassaan lausunnossa huomautettavaa suunnitelmista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä

1. Tontin rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennuksen korkeimman osan kärki ylittää tontin sisäisen rakennusalanrajan enimmillään 6,0 metrillä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisu luo tornin massalle dynaamisen muodon sekä kohti Tukutoria että Hermannin Rantatietä. Ratkaisu ei vaikuta olennaisesti naapureiden olosuhteisiin. Vastaavasti on aukion puolella tuotu nurkka sisään 5 metriä julkisivulinjasta.

2. Tontin rajan ylittäminen

Rakennuksen erkkeriosa (3.-7. kerros) ylittää Vanhan Talvitien puolella tontin kadun vastaisen rajan 1,975 metrillä Helsingin rakennusjärjestyksen salliessa enintään 1,5 metrin ylityksen. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että Vanhan talvitien puolelle on esitetty erkkeri rytmittämään katujulkisivua ja massoittelua. Erkkerin alapinnan korkeusasema on n. 8,5 m katupinnan yläpuolella ja erkkeri ulottuu n. 2 m tontin rajan ulkopuolelle.

3. Osa julkisivuista toteutetaan elementtiratkaisuna. Torniosan

julkisivut noudattavat muuratun alaosan julkisivuaukotusta. Julkisivumateriaalina on valkoinen lasitettu reliefilaatta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että näkyviä elementtisaumoja ei tule olemaan. Rakennuspaikka sijaitsee tiiviissä

kaupunkiympäristössä ja elementoinnin avulla helpotetaan rakentamisen logistiikka ja rakentamisturvallisuutta. Asemakaavassa määrätään, että rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä ja lasia. Muurattujen julkisivujen toteutukselle tutkitaan vaihtoehtoisia tapoja. Esitetään, että ratkaisu olisi yhdistelmä rakenne, jossa osa tiilestä on paikallamuurattua ja osa toteutetaan elementtiratkaisuna. Näkyviä elementtisaumoja ei tule olemaan. Rakennuspaikka sijaitsee tiiviissä kaupunkiympäristössä ja elementoinnin avulla helpotetaan rakentamisen logistiikka ja rakentamisturvallisuutta. Torniosan julkisivut noudattavat muuratun alaosan julkisivuaukotusta. Julkisivumateriaalina on valkoinen lasitettu reliefilaatta.

4. Rakennusoikeuden ylitys

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 3,95 %. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys on seurausta asemakaavan tavoitteiden noudattamisesta, kaupunkikuvallisten ratkaisujen optimoinnista sekä tavoitteesta hyödyntää hankkeen useita viherkattona ja terasseina toteutettavia kattopihoja. Asemakaava määrää myös rakentamaan kiinni tontin rajoihin Tukutorinkujan ja Vanhan Talvitien julkisivuilla.

Hankkeen saunaosaston koko ylittää asemakaavassa osoitetun lisäkerrosalan (100 m²) 8 m²:llä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että hankkeen ullakkokerroksesta on varattu IV-konehuoneelle ja teknisille tiloille pinta-alaa, joka ei tässä suunnitteluvaiheessa ole ollut tarpeen. Saunaosastoon liittyy kaksi suurehkoa ulkoviilvoittelutilaa ja lasitettu viherhuone.

5. Vesikaton ylimmän kohdan suurimman sallitun likimääräisen korkeusaseman ylitys

Räystäskorkeus ylittää asemakaavassa sallitun likimääräisen korkeusaseman 0,740 metrillä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että johtuen haastavista perustusolosuhteista on rakennusta nostettu niin ylös kuin mahdollista, kuitenkin siten, että esteetön kulku maantasokerrokseen on edelleen mahdollista. Toimistokerroksien kerroskorkeus on 3,9 metriä ilmavien ja valoisien työtilojen saavuttamiseksi. Kaavassa on määrätty maantasokerroksen pienimmäksi mahdolliseksi kerroskorkeudeksi 4,5 m. Ullakkokerroksessa rakennusmassaan kaavan mukaisesti integroidun ilmanvaihtokonehuoneen vapaa korkeus on asetettu minimiinsä. Viereisten tonttien torniosien suurimmat sallitut likimääräiset korkeusasemat ovat kaavassa +55.00 ja +45.00.

6. Määräys maanalaisten pysäköintitilojen yhdistämisestä

Maanalaisia pysäköintitiloja ei yhdistetä johtuen hankkeiden eri korko-olosuhteista ja hankalista perustamisolosuhteista.

Asemakaavoituspalvelu puoltaa antamassaan kannanotossa poikkeamisia. Rakennusoikeuden ylitys on perusteltu elinkeinopoliittisista syistä ja sen ehtona on rakennuksen julkisivujen ja kattopihojen korkealaatuinen toteutus. Niiden merkitys ympäröivän

kaupunkirakenteen kannalta on huomattava. Lisäksi rakennuspaikalla on haastavat perustamisolosuhteet. Kellarikerroksen lattiataso on sidottu olemassa olevaan ajoluiskaan. Poikkeamisen ehdot on huomioitu lupamääräyksissä.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

10000 k-m²

Lisäkerrosala 1: Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut sekä serveri ja laitetilat

Lisäkerrosala 2: Kellarikerrokseen pysäköinti-, varasto-, sosiaali- ja tekniset tilat

Lisäkerrosala 3: Ylimpään kerrokseen tai ullakolle 100 m² saunaosastotiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimitilarakennusten kerrosalaa		10395		10395
kerrosalan ylityksen /MRL 115§		441		441
lisäkerrosalaa 1		1925		1925
lisäkerrosalaa 2		339		339
lisäkerrosalaa 3		108		108

Autopaikat

Yhteensä 40
Rakennetaan 40

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	142	2	Ei
S1	84	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 14892 m²
Tilavuus 62360 m³
Paloluokka P0

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 25.09.2020
Lausunnon tulos lausunto

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Piha- ja istutussuunnitelma
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokoukseen tulee kutsua maa - ja kallioperäyksikön edustaja sekä ympäristöpalvelun edustaja, ellei pilaantuneen maaperän puhdistuksen osalta pidetä aloituskokousta erikseen.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää ympäristöpalvelujen antamaa ympäristösuojelulain mukaista päätöstä.

Aloituskokouksessa tulee esittää ympäristövaikutusten mittaus- ja seurantaohjelma vastuutuksineen. Rakennustyöt eivät saa haitallisesti laskea alueen pohja- ja orsivesien pintaa. Lisäksi tulee esittää työmaan aitaamiseen ja liikennejärjestelyihin liittyvät suunnitelmat.

Niissä tulee esittää mm., miten varmistetaan, ettei toimenpiteistä aiheudu riskiä, vahinkoa tai tarpeetonta haittaa olemassa oleville rakennuksille tai muille maanalaisille rakenteille ja ympäristölle, tai kohtuutonta haittaa rakennusten ja ympäristön käyttäjille.

Työmaalta poistettavat maa-aineiskuormat on kuljetettava tiiviitä lavoja käyttäen ja kuormat on tarvittaessa peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon liittymistä tai muilla toimenpiteillä varmistettava katuverkon jatkuva puhtaana pysyminen.

Lähiympäristöä rajoittavista töistä, työmaan aikaisista järjestelyistä sekä mahdollisista ympäristövaikutuksista on tiedotettava ympäristön kiinteistöille.

Hankkeen pohjarakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 §) 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 viimeistään aloituskokouksessa.

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 kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista.

Hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista on tontin ulkopuolelle ulottuville rakenteille haettava sijoitussopimus.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen työvaiheen toteuttamista on rakennusvalvonnan lupayksikölle toimitettava hyväksyttäväksi detaljisuunnitelmat elementtilaatan ja paikalla muuratun tiilen yhtymäkohdista.

Kattopihat on toteutettava korkealaatuisesti. Tarkennettu kattopihojen toteutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen kyseisten töiden aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet ja niiden on oltava käytettävissä tarpeelliselta osin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ravintola- ja aulatiloihin sekä porraskatsomoon (kokoontumistilat) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja

allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava valomainosten yleissuunnitelma.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 k §, 118 §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c §

Käsittelijä Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

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

Muutoksenhakuosoitus