

23.04.2020

1

---

**Tunnus** 46-0671-20-A  
LP-091-2020-00429

**Hakija** Perustettavan yhtiön lukuun c/o Peab Invest Oy

**Rakennuspaikka** Pitäjänmäki, 091-046-0025-0023  
Karvaamokuja 2d

**Pinta-ala** 1275 m<sup>2</sup>

**Kaava** Asemakaava 10975

**Lainvoimaisuus** 2002

**Sallittu kerrosala** 8625 m<sup>2</sup>

**Alueen käyttö** Kaavatontti 46025/23 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 46025/23.

HEL 2020-003361

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 47025/22 toimistorakennuksen (rakennuslupahakemus 46-670-20-A) sekä 46025/15 maanalaisten paikoitustilojen (rakennuslupahakemus 46-669-20-A) yhteyteen. Järjestelyistä on laadittu rasitesopimus. Rakennuskokonaisuus 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 16025/22 ja 15 autohalleihin. Maanpäällisissä kerroksissa on toimistotiloja. Maantasokerroksessa on lisäksi osa keittiö- ja ravintolatiloista. Rakennetaan ullakko.

#### Julkisivut

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

#### Tontin käyttö ja pysäköinti

Rakennus sijoittuu kaikilta sivuilta kiinni tontin rajoihin. Rakennetaan yhteensä 110 autopaikkaa, joista 68 paikkaa sijoittuu rakennukseen ja näistä paikoista 3 paikkaa mitoitetaan liikkumisestaiseen käyttöön. Rakennetaan 108 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  
Väestönsuojasuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus  
Naapurin kuuleminen  
Pinta-alaselvitykset

23.04.2020

3

Rasitesopimus  
Poikkeamispäätös

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamispäätöksessä hyväksytyn lisäksi muita poikkeamia ei ole.

Rakennusoikeus 8625 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa		8625		8625
kerrosalan ylitys /MRL 115§		337		337

Autopaikat	Vähintään	86
	Enintään	115
	Rakennetut	110
	Kiinteistön ulkopuoliset	42
	Yhteensä	110

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	135	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	12795 m <sup>2</sup>
Tilavuus	52980 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

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

23.04.2020

4

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
- pohjaveden hallintasuunnitelma

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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen 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