
Tunnus	22-2580-18-A LP-091-2018-04911
Hakija	NCC Property Development Oy
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0403-0003 Konepajankuja 3
Pinta-ala	2127 m ²
Kaava	12212
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	6600 m ²
Alueen käyttö	KT Toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Siikala Antti-Matti arkkitehti Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Rakennustoimenpide Toimistotalon rakentaminen.

Rakennuslupahakemus toimistotalo Fredriksberg Talo B:n rakentamiselle tontille 22403/3.

HEL 2018-011212

Tontille rakennetaan 6-kerroksinen toimistotalo, jossa on yksi kellarikerros. Tontille on myönnetty 25.10.2018 maankaivuulausunto 22-2578-18-MLA pilaantuneiden maiden käsitelyyn.

Rakennus on osa toimistotalokorttelia, josta Fredriksberg Talo A on rakennettu rakennusluvalla 22-1857-16-A. Rakennus liittyy rakennettavaan Fredriksberg Talo C:hen, jolle haetaan samaan aikaan rakennuslupaa 22-2579-18-A tontille 22403/4.

Ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja kahvilatiloja. Kerrokset 2.-6. ovat toimistotilaa.

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 rakentamatta jättämistä, kulku- ja hätäpoistumistieyhteyksiä sekä yläpito- ja huoltojärjestelyitä.

Rakennuksen 62 autopaikkaa ovat pysäköintihallissa 1. kerroksessa maanpinnan tason alle jäävässä osassa sekä kellarikerroksessa.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu punatiili kuten talo A:ssa muodostaen yhtenäisen katujulkisivun.

Kaava edellyttää 74 polkupyöräpaikkaa ja toteutetaan polkupyöräpaikkaa 84, joista 44 on sijoitettu kellari- ja 1. kerroksen tiloihin ja 40 pihakannelle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 180 henkilölle. Suojaan mitoitetaan nyt rakennettavalle Fredriksberg talo B:lle 104 paikkaa ja rakennettavaan Fredriksberg talo C:lle 76 paikkaa.

Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Esteettömät autopaikat 2 kpl sijaitsevat kellarikerrokseen rakennettavassa 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.

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 9600m^2, 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/m²K). Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että väliseinien eristystä ei pidetä tarpeellisena rakenne-, kosteus- tai LVI-tekniseltä kannalta.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteluina.

Rakennusoikeus

7352 kem2

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa		720		720
toimistorakennusten kerrosalaa		6632		6632
kerrosalan ylitys /MRL 115§		570		570
lisäkerrosalaa		640		640
Kellari		2103		2103

Autopaikat	Rakennetut	66
	Yhteensä	66

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	142	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10705 m ²
Tilavuus	41554 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	27.08.2018
Lausunnon tulos	puollettu

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
- 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.

Ääniselvityksessä esitetyt vaatimukset rakennuksille ja rakennusosille on toteutettava.

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- aluetta 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.

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