

<b>Tunnus</b>	16-1259-19-B LP-091-2019-00356
<b>Hakija</b>	Senaatti-kiinteistöt
<b>Rakennuspaikka</b>	Ruskeasuo, 091-016-0711-0015 Mannerheimintie 166
<b>Pinta-ala</b>	39651 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	11673
<b>Lainvoimaisuus</b>	2007
<b>Sallittu kerrosala</b>	37900 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	26461 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	YTU Tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa virasto- ja toimistotilaa enintään 35 % tontin rakennusoikeudesta.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Takala Asko Olavi arkkitehti Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Rakennuksen laajentaminen ja muutostyöt</p> <p>Rakennetaan laboratorio- ja toimistotiloja sekä vainajatiloja käsittävä tutkimuslaitos , tontti 91-16-711-15, hakija Senaatti-kiinteistöt.</p> <p>HEL 2019-005963</p> <p>Suunnitelma perustuu vuosina 2017-18 järjestettyyn kaksivaiheeseen arkkitehtuurikutsukilpailuun. Tutkimuslaitos rakennetaan laajennuksena Tilkanmäen kampuksen päärakennukseen. Se korvaa päärakennuksen pohjoisimman siiven, jonka purkamiselle on myönnetty lupa 16-3084-18-B. Lisäksi tehdään vähäisiä ovi-, ikkuna- ja porrasmuutoksia päärakennuksen A- ja B-osassa sekä kampuksen G-rakennuksessa. Rakennuspaikan maankaivua, louhintaa, täyttöä ja puiden kaatamista varten on annettu maisematyölausunto 16-0371-19-MLA.</p> <p>Sijainti</p> <p>1950-luvun lopulta alkaen rakentunut Tilkanmäen kampusalue sijaitsee Ruskeasuon kerrostaloalueen ja Mannerheimintien länsipuolella ja rajautuu lännessä ja pohjoisessa Pikku-Huopalahden asuinalueeseen.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Pohjaratkaisultaan H-kirjaimen muotoinen laajennusosa on pääosin kolmikerroksinen, ylimmän kerroksen ilmanvaihtokonehuoneiden osalta korkeampi. Laajennus liittyy olemassa oleviin rakennuksiin itäsiiven hissiaulojen kohdalla ensimmäisessä ja kolmannessa kerroksessa sekä länsisiiven kolmannessa kerroksessa. Väestönsuoja sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa maan alla, sen normaaliaikainen käyttö on sosiaalitala ja varasto. Esteettömyys</p>
---------------------------	---

toteutuu toimitiloja ja työpaikkoja koskevien asetuksen mukaisesti.

#### Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin corten-teräspeltikasetein verhoillut. Ikkunoiden edessä on aurinko- ja näkösuojasäleiköt. Maantasokerrosten ikkunoiden alapuolella on yleensä sokkelitasosta korotettu betoniverhous.

#### Tontin käyttö

Hankkeen yhteydessä tontilla tehdään paikoituksen, huollon ja vainajaliikenteen edellyttämiä maastotöitä. Länteen voimakkaasti laskevan tontin länsi- ja pohjoislaidalle rakennetaan tukimuureja.

Tontille ajo tapahtuu pohjoisesta Paimionkujan kautta. Tavanomainen henkilö-, ajoneuvo- sekä huoltoliikenne on erotettu vainajaliikenteestä. Laajennusosan pääsiipien välissä on erilliset katetut vainaja- ja huoltopihat. Vainajapihan ja rakennuksen poikkipäädyn välissä on maanvarainen sisäpiha.

Tontilla on 139 autopaikkaa, joista seitsemän on varattu liikuntaesteisille. Tontin polkupyöräpakkojen määrä (210 kpl) säilyy ennallaan.

#### Rasitteet

Hakemuksen mukana on toimitettu allekirjoitettu rasitesopimus tontin tontti 91-16-711-16 kanssa koskien kulku- ja huoltoreittejä, pelastustietä, opastetaulua, johtoja sekä muuri-, aita- ja perusmuurirakenteita.

Hakemuksen mukana on toimitettu seuraavat selvitykset:

- energiaselvitys ja energiatodistus, energiatehokkuusluokka on B (2018)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka on R1 (1-3)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka on R1 (1-3)
- paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka on palavien nesteiden ja kaasujen takia R2 (1-3), turvallisuus varmistetaan palo-osastoinnein, paloilmoinjärjestelmällä sekä toiminnanharjoittajan omin riskienhallintatoimin
- kosteudenhallintaselvitys
- louhinnan ympäristöselvitys
- puuston kuntokartoitus
- alustava pihasuunnitelma

#### Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Laajennusosan läntisen siiven ylimmän kerroksen vesikaton korkeusasema ylittää pohjoisosaltaan asemakaavassa säädetyn enimmäiskorkeuden noin 300 mm:llä. Tonttitien ja pengerrysten kohdalla poiketaan vähäisesti asemakaavan rakennusalan rajasta.

Hakija perustelee poikkeamista enimmäiskorkeudesta poikkeuksellisen vaativan toiminnan ja talotekniikan vaatimuksilla. Rakennusala poikkeamista perustellaan sillä, että ajoväylälinjauksilla parannetaan monitoiminnallisen tontin huollon toimivuutta ja esteettömyyttä.

Poikkeamiset voidaan todeta vähäisiksi, perustelluiksi ja siten hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus Tontin rakennusoikeus on 37900 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa	26461	4167		30628
kerrosalan ylitys /MRL 115§		163		163
maalaa kerrosalaa		500		500

Autopaikat Rakennetut 139  
Yhteensä 139

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 87 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5457 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 26000 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 21.03.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta lainvoimaisen asemakaavan mukainen. Hanke täyttää vähäisin poikkeamin rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Värisuunnitelma

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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa selvitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Julkisivuja koskevat detaljisuunnitelmat sekä värisuunnitelma on hyvässä ajoin ennen julkisivutöiden aloittamista toimitettava rakennusvalvontapalvelun lupavalmistelijalle.

Hyvässä ajoin ennen pihatöiden aloittamista on tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan

rakenneyksikölle.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Leena Makkonen arkkitehti puh. 310 37262