
Tunnus	17-0501-23-A LP-091-2021-05178
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Firdonkatu 1
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0106-0006 Firdonkatu 1
Pinta-ala	3137 m ²
Kaava	Asemakaava 12781
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	15800 m ²
Alueen käyttö	Keskustatoimintojen korttelialue, johon saa sijoittaa asumista. Korttelialueen kokonaiskerrosalasta on vähintään 45 % käytettävä liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten. (C)
Pääsuunnittelija	Simelius Henrik Aarne Fredrik arkkitehti Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Rakennustoimenpide	<p>Toimistotalon (käyttötarkoitusluokka 0400), pysäköintitilojen (käyttötarkoitusluokka 0513) rakentaminen ja kokoontumistilaksi vahvistaminen</p> <p>HEL 2023-002262</p> <p>Keski-Pasilan Ratapihakortteleihin Veturitien ja Firdonkadun kulmaan rakennetaan 14-kerroksinen toimistotalo sekä pysäköintitiloja.</p> <p>Toimistotalo liittyy pihasivultaan korttelin yhteiseen pysäköintihalliin ja sen yläpuoliseen kansipihaan. Osa yhteensä 182 autopaikkaa sisältävästä pysäköintilaitoksesta ja kansipihasta kuuluu tähän lupa-alueeseen, pääosin korttelin pysäköintihalli ja kansipiha toteutetaan omilla rakennusluvillaan.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Toimistotilat ovat rakennuksen kerroksissa 3.-14. Katutasoon, rakennuksen 1. kerrokseen on sijoitettu kaksi liiketilaa, pysäköintitiloja ja jätehuone. Pysäköintitilat jatkuvat 2. kerrokseen, jossa on myös henkilökunnan puku- ja pesutilat. Kansipihan tasossa, 3. kerroksessa on toimistotilojen lisäksi ravintola, jossa on 200 asiakaspaikkaa. 11. kerroksen tasolla on matalampien rakennusosien katoilla kattoterassit. Rakennuksessa on kolme porrashuonetta.</p> <p>Tontilla on kaksi väestönsuojaa pysäköintilaitoksessa; kolmas rakennetaan eri luvalla naapuritontille. Toimistotalon väestönsuojan henkilömääratarve on 237 kpl. Näistä 37 kpl jää toteutettavaksi naapuritonteille 4 ja 5.</p> <p>Kokoontumistila</p> <p>Ravintola vahvistetaan kokoontumistilaksi 200 henkilölle.</p>
---------------------------	---

Julkisivut

Kolmen alimman kerroksen julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Podiumin muodostavien kerrosten 2.-3. yläpuolella julkisivussa käytetään tiililaattaa. Rakennuksen yläosissa on laajoja lasijulkisivuja.

Rakennuksen katot ovat tasakattoja. Vesikatto toteutetaan pääosin viherkattona.

Tontin käyttö

Korttelin kansipiha ulottuu osin tontille. Muutoin tontilla ei ole piha-aluetta lukuun ottamatta katualueen ja rakennuksen väliin jäävää kapeaa tontin osaa, joka rakennetaan yhtenäisen tasoon ympäröivän katualueen kanssa.

Piha- ja kattovedet kerätään kokoojakaivoon, mistä ne johdetaan erotusjärjestelmän kautta kaupungin imeytysjärjestelmään, jossa ne imeytetään pohja- ja orsiveteen.

Tontin autopaikat sijaitsevat korttelin keskellä sijaitsevassa autohallissa, joka on osin tontilla. Tontilla on 90 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille. Toimistoille on näistä autopaikoista tarkoitettu 57 ap. Ajoyhteys autohalliin on lastaus-/huoltopihan vieritse Firdonkadulta.

Polkupyöräpaikkoja on toimistojen ja liiketilojen käyttöön 198 pp, joista lämpimissä sisätiloissa on 124 pp.

Toimitetut selvitykset

- Esteettömyysselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3 (1-3)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, pysäköintitilat, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, pysäköintitilat, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen
- Energiaselvitys liitteineen, energiatehokkuusluokka B (83 kWhE /m²) (2018); ilmanvuotoluku 2,0
- Energiaselvitys liitteineen, pysäköintitilat, ilmanvuotoluku 4,0
- Kosteudenhallintaselvitys

Lausunnot

Keski-Pasilan alueryhmä on käsitellyt hankkeen suunnitelmia kokouksissaan 2020-2021. Alueryhmän huomautukset on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 30.8.2021 ja puoltanut suunnitelmia esittäen huomautuksia julkisivuratkaisujen

jatkosuunnitteluun liittyen: Väliosien keveyttä sekä läpinäkyvyyttä on lisättävä ja ylempien kerrosten osalta ratkaisun hyväksyttävyyttä tulee selventää detaljisuunnitelmilla, joilla varmennetaan elementtivaikutelman riittävä häivyttäminen. Kaupunkikuvatyöryhmän huomautukset on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.

Elintarviketurvallisuusyksikkö ilmoittaa ravintolaa koskevassa lausunnossaan 8.12.2022, että sillä ei ole huomautettavaa suunnitelmien osalta. Elintarvikehuoneistoilmoitus on tehtävä viimeistään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavamääräys: Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, rapattuja tai lasia.

Poikkeaminen ja perustelu: Podiumin muodostavien kerrosten 2.-3. yläpuolella julkisivussa käytetään tiililaattaa muuratun tiilen sijaan. Elementtirakenne on teknisesti sekä työturvallisuuden kannalta parempi ratkaisu. Se ei kuitenkaan heikennä arkkitehtuurin laatua.

Asemakaavamääräys: Tenderinlenkin puoleisissa julkisivuissa on käytettävä pääosin lämpimiä vaaleita värisävyjä.

Poikkeaminen ja perustelu: Länsijulkisivussa käytetään tummia sävyjä. Toimistorakennus muodostaa torneineen oman kokonaisuuden, jolloin yhtenäinen värimaailma on kaupunkikuvallisesti selkeämpi ratkaisu.

Asemakaavamääräys: Muuntamotiloihin tulee olla suora sisäänkäynti ulkoa.

Poikkeaminen ja perustelu: Muuntamotilan sisäänkäynti on rakennuksen sisältä lastauslaiturin kautta. Ratkaisu parantaa 1. kerroksen avoimuutta ja kaupunkikuvaa. Lastauslaiturille on aina pääsy, jolloin se toimii myös huollon osalta.

Rakennusoikeus

15 800 m² kerrosalaa keskustatoimintoja varten.

I-x75% merkintä osoittaa kuinka monta % rakennusalan katutason kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike-, toimisto- tai palvelutiloiksi.

Lisäkerrosala: Pihakannen alle saa pysäköintitilojen lisäksi sijoittaa asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja.

Pysäköintitilat ajoluiskineen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala: Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätahuoneita, väestönsuojia, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja. Tiloja saa rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus toimistorakennusten kerrosalaa lisäkerrosalaa MRL 115 §	Vanha	Uusi 15783	Purku	Yhteensä 15783
Autopaikat	Rakennetut Yhteensä	90 90			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 266.5	Suojat lkm 2	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	22184 m ²				
Tilavuus	83942 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)				
Lausunto pvm	26.10.2022				
Lausunnon tulos	lausunto				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.				
	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
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma
- valaistussuunnitelma

- julkisivudetaljit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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 luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokoukseen tulee myös maa- ja kallioperäyksikön edustaja sekä ympäristöpalvelun edustaja, ellei pilaantuneen maaperän puhdistuksen osalta pidetä aloituskokousta erikseen.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Paalutus- ja mahdollisissa louhintatöissä on haittojen minimoimiseksi noudatettava kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

Kaikki rakentamistoimenpiteet tulee olla suunniteltu siten, ettei niistä aiheudu riskiä, vahinkoa tai tarpeetonta haittaa olemassa lähiympäristössä oleville rakennuksille, maanalaisille rakenteille tai kaduille, eikä rakentaminen saa aiheuttaa pohja- tai orsivedenpinnan alenemista. Aloituskokouksessa tulee esittää pohjarakentamisen ympäristövaikutusten seuranta- ja mittausohjelma vastuutuksineen.

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. Myös pölyn leviämistä työmaalta on hallittava ennalta suunnitelluilla toimenpiteillä.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Työmaalla tulee noudattaa pelastuslaitoksen ohjetta yli 12-kerroksisen rakennuksen työmaa-aikaisesta paloturvallisuudesta.

Paloturvallisuussuunnittelijan tulee varmistaa sekä työnaikaisen että lopullisen toteutuksen paloturvallisuus vaatimuksiin ja suunnitelmiin nähden.

Palomieshissi on varustettava tosisijaisella sähkösyötöllä esim. varavoimakone.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä niille asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvedoon.

Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) on tehtävä kantavien runkorakenteiden, rakennuksen stabiliteetin sekä oleellisten rakennusfysikaalisten rakenneratkaisujen ja detaljien osalta. Ulkopuolisen tarkastajan lausunto on toimitettava aina kyseisten rakennesuunnitelmien yhteydessä Lupapisteeseen. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustehtävään ryhtymistä.

Mikäli rakennuksen rakenteita (myös sulkulaatat) tai talotekniikkaa sijoitetaan tontin rajojen ulkopuolelle katualueelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Tarkennettu viherkatto- ja istutussuunnitelma on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen vesikaton kantavien rakenteiden suunnittelua.

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen sekä levytuspintojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

Mainoslaitteiden yleissuunnitelmaa koskeva erillinen toimenpidelupa tulee olla myönnetty ennen kuin rakennuksen julkisivuratkaisuja ryhdytään toteuttamaan. Tähän rakennuslupaan ei sisälly hyväksyntää mainoslaiteratkaisuille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Kaikkien tärinä- ja ääneneristykseen sekä meluntorjuntaan liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ja / tai

asiantuntijalausunnoin ennen kuin rakennus tai sen osat otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§).

Kiinteistöjen yhteisjärjestely tulee olla perustettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on osoitettava kaikki rakentamisen edellyttämät väestönsuojatilat, tai tulee olla haettuna pelastuslain mukainen lykkäys tai muu helpotus tontin ulkopuolisen väestönsuojan toteuttamisesta.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys katon hoidosta.

Kokoontumistilan seinälle, näkyvälle paikalle on kiinnitettävä rakennusvalvonnan ohjeen mukainen kyltti, joka ilmoittaa ko. tilassa samanaikaisesti oleskelevien henkilöiden enimmäismäärän.

Päätösote toimitetaan tiedoksi ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja ympäristöseuranta- ja -valvontayksikköön.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ville Purma Arkkitehti