

Tunnus 17-0744-21-B
LP-091-2020-04772

Hakija Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalanrinne 1

Rakennuspaikka Pasila, 091-017-0056-0009
Ilmalanportti 2

Kaava Asemakaava 11561
Lainvoimaisuus 2011
Sallittu kerrosala 33300 m²
Alueen käyttö Toimitilarakennusten korttelialue KTY

Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Asuntoja saa rakentaa kiinteistönhoidon tai valvonnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoja varten tulee järjestää suojattua leikki- ja ulko-oleskelutilaa.

Pääsuunnittelija Björklund Maria Irene
arkkitehti
Parviainen Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Toimistotalon (käyttötarkoitusluokka 0400) laajennus ja muutos

HEL 2021-003778

Poikkeamispäätös

Kaupunkiympäristölautakunnan myöntämällä poikkeamispäätöksellä § 129 HEL 2020-009830 poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä autopaikkojen enimmäismäärästä, autopaikkojen sijoittumisesta, rakennusalan rajan ylittämisestä, tek-rakennusalan ylittämisestä, rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta sekä maanpinnan tai sen yläpuolella olevan tason likimääräisestä korkeusasemasta ehdoin, jotka koskevat kiinteistön kaikkien työntekijöiden kestävästä liikkumisen edistämistoimenpiteitä, polkupyöräpysäköinnin sijaintia, saavutettavuutta, opastusta ja laatua, Ilmalanportin ja Ilmalantorin välisen porrasyhteyden suunnittelua sekä Ilmalanportin puoleisen piha-alue D- ja E-rakennusten välistä suunnittelun laatua.

Taustaa

Rakennuslautakunta on 29.04.2014 myöntänyt rakennusluvan 17-4020-13-A, toimistorakennuksen rakentamiselle, jolla on toteutettu rakennuksen 1, vaihe, jolloin tontille on rakennettu toimistokompleksin kaikki kellaritilat sekä toimistorakennusosat A, B ja C. Tämän hankkeen tarkoituksena on toteuttaa aikaisemmin toteuttamatta jääneet toimistorakennusosat D ja E.

Jalustaosan päältä nousevaan D-toimisto-osaan sijoittuu 6 toimistokerrosta. E- osassa toimistoja sijoittuu kerroksiin 1.-2. sekä 4. - 6. Sen lisäksi E-osan 1. kerroksessa on pysäköintitila, yhteistiloja ja

aputiloja. 2. Kerroksessa on kuntosali. E-osan 3.-kerroksesta on suora yhteys Ilmalantorille. Tähän kerrokseen sijoittuu ravintola, liiketila sekä yhteiskäyttötiloja.

D- ja E osia yhdistää nivelosa, jossa alimmissa kerroksissa on yhteistiloja ja ylimmissä kerroksissa toimistotiloja.

Molempien toimistosiipien ullakkokerrokseen sijoittuvat iv-konehuoneet ja D-siipeen lisäksi pieni virkistystila.

Muutostoimenpiteet

Laajennuksen yhteydessä rakennuskompleksin jo olevissa tiloissa tehdään muutoksia, jotka ovat lähinnä taloteknisiä asennuksia ja tilamuutoksia. Nämä muutokset sijoittuvat pääasiassa D ja E talon alapuolisiin kellareihin.

Lisäksi A rakennuksen K1 kerroksessa sijaitsevan jätetilan eteen rakennetaan näkösuojaseinäke pahvipuristimelle sekä B- ja C-talojen väliselle kansipihalle lisätään polkupyöräpaikkoja pysäköintinormin mukaisesti.

Julkisivut

Rakennuksen jalustaosat ovat lohko kohtaisesti toimisto-osien julkisivuvärien mukaan sävytettyä graafista betonia.

Toimisto-osien pääasiallinen julkisivumateriaali on lohko kohtaisesti eri väreihin sävytetty levyrappaus. D- ja E-rakennusten välinen nivelosa esitetään toteutettavaksi mahdollisimman lasiseinäisenä.

Ullakkokerroksen iv-konehuoneet ovat toimisto-osien mukaan lohko kohtaisesti sävytettyä profiilipeltiä.

Pihat

Toimistosiipien D ja E väliin nivelosan molemmin puolin sijoittuvat kansipihat, joista eteläinen on Ilmalanporttiin liittyvä sisäänkäyntipiha ja pohjoinen Ilmalanrinteeseen nähden korkealle nostettu oleskelupiha, joille on käynti toimistosiiivistä.

Hulevedet

Rakennus kattaa lähes koko tontin ja liittyy tiiviisti rakennettuun ympäristöön. Rakennus rajautuu mm. itäjulkisivultaan suoraan viereiseen Ilmalantoriin. Hulevedet ohjataan vesikatoilta ja kansipihoilta sadevesiviemäriin. Kansipihojen istutusalueet toimivat huleveden imeytymisalustoina.

Pysäköintiratkaisu

Vaiheessa 2 toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti 16 AP, joista 1 LE-autopaikka. 12 autopaikkaa ja 1 LE-autopaikka sijoittuvat E-rakennuksen 1. kerrokseen ja 3 autopaikkaa pihalle 1. kerrokseen D- ja E-talojen väliin. Nämä autopaikat on tarkoitettu D- ja E-talojen asiakaspysäköintiä varten.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 76 PPP

Sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat
Sähköautojen latauspaikkoja sijoitetaan pysäköintikellariin yhteensä 38 kpl. Niistä 7 kpl sijaitsee 1. kerroksessa, 13 kpl K1-kellarissa ja 18 kpl K2-kellarissa. Latauspaikat on pyritty sijoittamaan lähelle porrashuoneita.
Sähköpolkupyörien latauspaikkoja sijoitetaan pysäköintikellariin 10 kpl.

Laajennushankkeen jälkeen koko rakennuksessa yhteensä 335 autopaikkaa ja 362 polkupyöräpaikkaa.

Väestönsuoja

Rakennuksen koko rakennusoikeuden edellyttämä S2-luokan väestönsuoja 739 m² on rakennettu alakellaritasolle jo vaiheessa 1. Suojan rauhanaikainen käyttötarkoitus on autosuoja.

Toimitetut selvitykset:

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Runkomelu- ja tärinäselvitys
Energiaselvitykset liitteineen A, ilmapuotoluku 1,0
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Alustava pihasuunnitelma
Kerrosalalaskelma
Auto- ja polkupyöräpaikkalaskelma
Ennakkoneuvottelumuiistiot
Liikunta- ja esteettömyysselvitys
Julkisivuvärit

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja
Naapurien kuuleminen
Hankeselvitys
Poikkeamispäätös

Lisäselvitys

Hanke on käsitelty vuonna 2013-2014 kaupunkikuvaneuvottelukunnassa kokonaisuutena.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki poikkeamiset on käsitelty poikkeamispäätöksessä.

Rakennusoikeus

33300 m²

Lisäkerrosala: Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi asemakaava sallii kerrosalan kuulumatonta tilaa IV-konehuonetasolla virkistyskäyttöön.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus toimitilarakennus ten kerrosalaa lisäkerrosalaa 1 MRL 115 §	Käytetty 19948 110 298	Uusi 13150 71 598	Purku	Yhteensä 33098 181 896
Autopaikat	Rakennetut Yhteensä Rakennetaan	319 335 16			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 15582 m²
Tilavuus 58787 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 04.03.2021
Lausunnon tulos palautettu

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 09.09.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

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 rakennusvalvontapalveluun.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, miten yhteistyö viereisten työmaiden kanssa hoidetaan.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Istutettavien alueiden, kansipihojen ja sisäänkäyntipihojen kunnossapidosta tulee laatia selvitys ja suunnitelma osana pihasuunnittelua sekä näiden liitteenä kiinteistöhuollon vastuunjakotaulukko, jotka liitetään rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeeseen ja toimitetaan rakennusvalvontavirastoon pihasuunnitelmien mukana.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/alueet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää värinämittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/alueet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa on yksityiskohtapiirustuksien osoitettava julkisivujen levyrappausverhousosien kestävyys julkisivujen niillä osilla, jotka voivat olla alttiina törmäyksille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet tai rasiteasioista on oltava tehtynä yhteisjärjestelypäätös rakennusvalvontavirastossa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli, ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennusasetus 117 §, 117 a - 117 j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 171 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Jyrki Kauhanen
tiimipäällikkö