

<b>Tunnus</b>	10-2798-17-A LP-091-2017-04154
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0591-0001 Työpajankatu 8
<b>Kaava</b>	12390
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Sallittu kerrosala</b>	30000 m <sup>2</sup> Kaavatontti 10/591/1, muodostuu tonteista 91-10-272-33, 91-10-575-3, 91-10-575-27, 91-10-575-28.
<b>Alueen käyttö</b>	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lahdelma Ilmari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Toimistorakennuksen rakentaminen ja aloittamisoikeus</p> <p>Rakennuslupahakemus toimistotalon rakentamiseksi Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan käyttöön, tontti 10591/1, osoite Työpajankatu 8, hakija Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH. Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Rakennustyöt on aloitettu maankaivulausunnolla 10-1767-17-MLA.</p> <p>HEL 2017-011937 LP-091-2017-04154</p> <p>Rakennus on 7-kerroksinen ja siinä on lisäksi kellarikerros. Katutasossa sijaitsevat aula-, asiakaspalvelu- ja näyttelytilat, auditoriot, ravintolapalvelut aputiloineen sekä työtiloja. 2. - 6. kerros on pääosin monitilatoimistotilaa. Toimistokerrokset on yhdistetty kerrosten välisillä aukoilla ja avoportailla. Asiakaspalvelu- ja kokoustilat sekä lautakuntien istuntosalit sijaitsevat 2. kerroksessa. 7. kerroksessa on arkisto sekä henkilökunnan virkistystilat sekä teknistä tilaa. Kellarikerroksessa on 75 autopaikkaa ja 500 polkupyöräpaikkaa, henkilökunnan sosiaalitilat sekä teknistä tilaa.</p> <p>Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.</p> <p><b>Julkisivut</b></p> <p>Julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua tiiltä. Rakennuksessa on viherkatto ja osa kattopinnoista on oleskeluterasseja.</p> <p><b>Tontin käyttö</b></p>
---------------------------	---

Rakennus käsittää koko tontin ja se rakennetaan kiinni naapuritontin 10591/2 päätyseiniin (palomuurit). Osa poistumisteistä johtaa naapuritontille 10591/2. Rakennuksen lastaus- ja jätetilat ovat 1. kerroksessa ja niiden huoltoajo on naapuritontin 10591/2 kautta. Viemäri tarkastuskaivoineen ja rasvanerotuskaivo sijoitetaan tontille 10591/2. Naapuritontin haltija on antanut näille suostumuksensa. Ajo kellarikerrokseen toteutetaan erikseen myönnettävällä, viranhaltijan päättämällä rakennusluvalla 10-2797-17-A maanalaisen ajotunnelin kautta, joka toimii myös palokunnan hyökkäystienä autohalliin. Ajotunneli sijoittuu tontille 10575/29 ja Työpajanpiha katualueen alle.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, R2 (1-3)
- Toiminnallisen palomitoituksen ulkopuolisen tarkastuksen (VTT) lausunnot
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys (Energialuokka B)
- Esteettömyyslausunto
- Työsuojelun lausunto
- Henkilöstöravintolan lausunto

#### Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 12.04.2017 (10-0882-17-E) puoltanut hanketta ja huomauttaa, että jatkosuunnittelussa on syytä pitää kiinni rakennuksen luonnetta pehmentävistä aidoista materiaaleista ja harkituista ulko- ja sisätilaa liittävästä aiheista sekä ominaisuuksista, jotka kompensoivat rakennuksen suuren runkosyvyyden tuomia rajoituksia.

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat rakennusmääräyskokoelman E1 -määräyksistä:

1. Mitoituspalokuormana käytetään palokuormaryhmää alle 600 MJ/m<sup>2</sup>.
  - Peruste: Suojaustaso 2+3 (RakMk E1 11.5.3)
2. Suurin palo-osaston koko n. 14 000 m<sup>2</sup>.
  - Peruste: Suojaustaso 2+3 (RakMk E1 11.3.3, 11.5.3.) sekä toiminnallinen tarkastelu.
3. 1. kerroksen C lohkon umpiperästä lähimpään uloskäytävään on poistumismatka enintään 56 metriä.
  - Peruste: Suojaustaso 2+3 (RakMk E1 11.5.3)

4. Toimisto-osan B-lohkosta kerroksissa 3-6 poistumismatka on enintään 60 metriä lähimpään uloskäytävään.  
- Peruste: Suojaustaso 2+3 (RakMk E1 11.5.3)
5. Seitsemännen kerroksen IV-konehuoneesta poistumismatka on enintään 61 metriä lähimpään uloskäytävään.  
- Peruste: Suojaustaso 2+3 (RakMk E1 11.5.3) Tiloja käyttävät vain rakennuksen hyvin tuntevat henkilöt.
6. Korokelattian alapuolista tilaa ei varusteta sammutuslaitteistolla.  
- Peruste: Asennuslattian kokonaiskorkeus on 150 mm, johtoreiitit varustetaan paloilmamaisimilla, johtoreiittien kaapelit eivät saa levittää paloa, kaapelit vähintään itsestään nipussa sammuvia, asennuslattian materiaalin tulee olla palamatonta (A1), kerrosten väliset sähkönousut varustetaan palokatkoilla, vaikka kerrokset ovat samaa palo-osastoa. Palon leviäminen alemmasta kerroksesta korokelattian alustilaan tulee olla estetty. Seinät ulottuvat holviin asti jakaen asennuslattian pienempiin alueisiin.
7. Kirjasto ja harrastetila ovat osa rakennuksen monikerroksista palo-osastoa.  
- Peruste: Suojaustaso 2+3 (RakMk E1 11.3.3, 11.5.3.) sekä toiminnallinen tarkastelu.

Rakennusoikeus

30000 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa (lisäkerrosala 1):

- Kellarikerrokseen ja maanalaisiin tiloihin pysäköinti-, varasto-, sosiaali- ja teknisiä tiloja
- Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut sekä serveri- ja laitetilat
- Ylimpään kerrokseen tai ullakolle enintään 100 m<sup>2</sup> saunaosastotiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
		n	n	
toimitilarakennusten kerrosalaa		29424		29424
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1527		1527
lisäkerrosalaa 1		9839		9839

Autopaikat

Yhteensä 75  
Rakennetaan 75

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	135	2	Ei
S1	135	2	Ei
S1	42	1	Ei
S1	135	2	Ei
S1	135	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 40969 m<sup>2</sup>

Tilavuus 209300 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:  
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.  
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 17.08.2017  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 28.06.2017  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO  
Lausunto pvm 26.10.2017  
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

---

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 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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi on kutsuttava ympäristöpalvelun sekä maa - ja kallioperäyksikön edustajat.

ERITYISMENETTELY (MRL 150 d §):

Hankkeessa on noudatettava rajoitettua erityismenettelyä. Kosteudenhallintaan liittyen on riskianalyysiprosessi toteutettava vaiheittain hankkeen eri vaiheissa kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä tavalla. Raportointi kustakin vaiheesta on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle kosteudenhallintakoordinaattorin toimesta .

Julkisivun kantavien holvikaarien osalle tulee suorittaa rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §). Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan rakenneyksiköllä ennen tarkastustyöhön ryhtymistä.

Toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) kosteudenhallinnan ja rakennusfysiikan sekä kantavien rakenteiden osalta (asetus kantavista rakenteista 477/2014 9 §) on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle hyvissä ajoin ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Viherkaton kasvualustan paksuus on toteutettava lupahakemuksessa esitettyjen rakennetyyppien mukaisena. Kasvualustan paksuutta ei saa pienentää.

Viherkattokasvillisuuden tulee olla paikallisiin olosuhteisiin soveltuvaa sekä ensisijaisesti kotimaista alkuperää. Kasvillisuuden suunnittelussa tulee käyttää asiantuntijaa. Viherkaton hoito-ohjeisto on kirjattava rakennuksen huoltokirjaan erityisen huolellisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely tai niiden pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.8, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Ennen käyttöönottoa on 1. ja 2. kerroksessa sijaitsevat kokoontumistilat varustettava henkilöiden enimmäismäärän osoittavalla ilmoituksella.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 121 §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 150 c § ja 150 d §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338