
Tunnus	20-2199-19-A LP-091-2019-01922
Hakija	Art Hotel Helsinki Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0816-0002 Välimerenkatu 18
Pinta-ala	893 m ²
Kaava	12496
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5400 m ²
Alueen käyttö	KTY, Toimitilarakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Narjus Sarlotta Minna-Maaria arkkitehti

Rakennustoimenpide 9-kerroksisen taidehotellin rakentaminen

Rakennuslupahakemus, 9-kerroksinen hotellirakennus piha-alueineen, tontti 91-20-816-2, osoite Välimerenkatu 18, hakija Art Hotel Helsinki Oy

HEL 2019-009233

Jätkäsaareen, Välimerenkadun ja Livornonkadun kulmaukseen, rakennetaan 9-kerroksinen taidehotelli, jossa kuvataide integroidaan osaksi rakennuksen julkisia tiloja ja julkisivuja.

Pohjaratkaisu

Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan hotellin vastaanottotilat ja niiden yhteyteen 160-paikkainen galleria-ravintola. Sisäänkäynnin yläpuolelle ripustetaan mittava veistos. 1. kerroksen taustatilojen päälle rakennetaan tekninen parvikerros.

1. kerros toteutetaan väljänä ja korkeana, jotta tilaan voidaan sijoittaa taidetta mahdollisimman monipuolisesti. Tästä johtuen hotellin 110-paikkainen aamiaisravintola ja yleisökäymälät on suunniteltu kellaritasolle. Kellarin ja 1. kerroksen välipohjaan tehdään avauksia, jotka välittävät luonnonvalon myös aamiaistiloihin.

Rakennuksen 2.-9. kerrokseen rakennetaan majoitushuoneita yhteensä 173 kpl. Osa huoneiden sisustuksista toteutetaan yhteistyössä taiteilijoiden kanssa.

Rakennuksen päällimänvaihtokonehuone sijoitetaan 9. kerrokseen.

Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennuksen yleiset tilat täyttävät esteettömyyden vaatimukset. Majoitushuoneista 10 kpl (5,7%) toteutetaan esteettömällä mitoituksella.

Piha ja hulevedet

Galleria-ravintolaan liitetään 60-paikkainen kivetty ja valaistu terassipiha. Pihan istutusalueelle on suunniteltu paikka taideteokselle. Rakennupaikan rakennusteknisistä riskeistä johtuen pihan ja vesikaton hulevedet johdetaan viivyttämättä kaupungin hulevesijärjestelmään.

Autopaikat, väestönsuoja ja jätehuolto

Asemakaavan mahdollistamat 16 autopaikkaa ja väestönsuoja-asetuksen edellyttämät 148 väestönsuojapaikkaa on varattu Jätkäsaarenkallion maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Rakennus liittyy alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mitä täydennetään ravintolatoiminnan edellyttämällä kohdekohtaisilla lisätiloilla.

Julkisivut

Katutason taideteoksin elävöitetty betonijulkisivu muodostaa rakennuksen jalustan, jonka suuret ikkunat avaavat näkymän rakennusrungon läpi aina sisäpihalle asti.

Katujulkisivuilla majoituskerrosten ulkoseinärunko on vedetty katurajasta 1,2 m sisään. Julkisivujen ulkokuori toteutetaan 2.- 7. kerroksissa katulinjaan asti ulotettavalla "taideseinällä", joka valmistetaan haponkestävästä perforoidusta metallilevystä. Seinäratkaisu ja sen tarkempi rakenteellinen toteutus valaistuksineen suunnitellaan yhteistyössä taiteilijoiden kanssa.

8. ja 9. kerrosten osalla kadunpuolen majoitustilat hahmottuvat sisäänvedettyinä "ateljeehuoneina", joiden julkisivut toteutetaan suurina vaaleina lasipintoina.

Sisäpihan ja naapuritonttien vastaisten näkyvien päätyseinien julkisivut toteutetaan uritettuina valkobetonielementteineen. Räystäskoron yläpuolelle nousevat tekniset tilat verhotaan katujulkisivujen perforoidulla julkisivulevyllä.

Eritysselvitykset

- perustamistapalausunto
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
- LVI-järjestelmäkuvaus
- energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- asiantuntijalausunto uloskäytävän leveydestä
- selvitys rakennuksen ääneneristävydestä
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- kosteudenhallintaselvitys

- hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- hankekuvaus
- kerrosalaselvitys
- esteettömyysselvitys
- autopaikkalaskelma
- ennakkoneuvottelumuistio 13.2.2019
- alueryhmän puoltava muistio 19.12.2018
- kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto 28.1.2019
- rasitesopimukset 3.9.2019
- sijoitussopimus 5.9.2019

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut heitä vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

1) Välimerenkadun ja Livornonkadun kulmassa rakennuksen 2.-9. kerrosten muodostama uloke ylittää tontin rajan enimmillään 2,1 metrillä ja sisäänkäynnin yläpuolelle esitetty taideteos n. 3,7 metrillä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 6 §:n salliessa 1,5 m ylityksen.

Perustelut: Rakennusjärjestys mahdollistaa tietyin edellytyksin suuremman ylityksen. Suunnitelmassa ulokkeiden alapinta muodostaa pääsisäänkäynnin kohdalle katoksen, jonka korkeus katutasosta on rakennusjärjestyksen 6 § mukaisesti yli 3.2 m. Ylityksille kaupungin alueidenkäyttö- ja valvontapalvelun sijoitussopimus.

2) Saunatiloille tarkoitettusta 200 m²:n lisärakennusoikeudesta 140 m² käytetään pääkäyttötarkoituksen mukaisten aamiaistarjoilu- ja wc-tilojen rakentamiseen luonnonvaloa saavalle kellaritasolle.

Perustelut: Aamiaistarjoilun sijoittaminen kellariin vapauttaa katutason monipuoliseen julkiseen käyttöön. Järjestelyn myötä rakennuksen maanpäällinen kerrosala on asemakaavan sallimaa 170 m² pienempi. Myös sallittu kokonaiskerrosala alittuu 53 m². Poikkeaminen ei siten vaikuta ympäröivien rakennusten näkymiin tai varjostukseen.

Poikkeamisia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina. Alueen asemakaavoittaja on puoltanut poikkeamisia Länsisataman alueryhmän kokouksessa 19.12.2018.

Rakennusoikeus

5400+200 saunatiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimitilarakennus		5540		5540

	ten kerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§		589	589
Autopaikat	Enintään	16		
	Rakennetut	16		
	Kiinteistön ulkopuoliset	16		
	Yhteensä	16		
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	6584 m ²			
Tilavuus	22950 m ³			
Paloluokka	P1			

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Majoitushuoneet osastoidaan omaehtoisesti vaadittua (EI 15) korkeampaan luokkaan EI60, ja majoitustiloista käytävälle johtavat ovet toteutetaan EI 30 palo-ovena.

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 23.05.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 17.05.2019
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäisiä ja perusteltuja.

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
- julkisivudetaljit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallikatselmus
- valaistuskatselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteys Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin liikenne- ja katusuunnittelutoimeen sekä kaupungin maa- ja kallioperäyksikköön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle rakennusvalvonnan aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alue ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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

MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä tulee kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmille tehdä MRL 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus, sekä toteutuksen osalta kriittisille rakenteille ja detaljeille tehdä MRL 150 b §:n mukainen toteutuksen asiantuntijatarkastus.

Katujulkisivujen metallirakenteisesta taideseinästä on esitettävä toteutussuunnitelmat ja rakennuspaikalla julkisivumalli ennen julkisivun laajempaa toteutusta. Mallikatselmukseen on rakennusvalvonnasta kutsuttava tarkastusinsinööri ja arkkitehti.

Taideseinän säädettävästä valaistuksesta on järjestettävä valaistuskatselmus, johon kutsutaan myös rakennusvalvonnan arkkitehti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa:

- on pääpiirustusten mukaiset enimmäishenkilömäärää koskevat ilmoitukset kiinnitettävä näkyvälle paikalle galleria-ravintolaan (160+60 asiakaspaikkaa) ja kellariravintolaan (110 asiakaspaikkaa)

- on alueen kalliosuojasta osoitettava rakennuksen käyttäjille 148 väestönsuojapaikkaa.

- on korttelin 20816 tarvittavat pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimuksen mukaisesti rasittein ja yhteisjärjestelyin.

- on rakennuksesta laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 121 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c §, 150 d § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirkka Hellman arkkitehti puh. 310 26340