

Tunnus	16-0572-18-A LP-091-2017-06628
Hakija	SSA Hotels Oy / perustettava Kiinteistö osakeyhtiö
Rakennuspaikka	Ruskeasuo, 091-016-0748-0005 Nauvontie 10
Kaava	Asemakaava 11865
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	13000 m ²
Alueen käyttö	KL-1 Hotellirakennusten korttelialue.
Pääsuunnittelija	Siltanen Mikko Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy

Rakennustoimenpide	Hotellirakennuksen rakentaminen ja maalämpökaivojen asentaminen Rakennuslupahakemus hotellirakennuksen rakentamiseen ja maalämpökaivojen asentamiseen, tontti 16748/5. HEL 2018-003515 Rakennuspaikka Hotelli rakennetaan Mannerheimintien pohjoispäähän rakentamattomalle tontille osaksi uudehkoa toimitilarakennusten rakennusrivistöä. Rakennuspaikan pohjoispuoleinen tontti on rakentamaton. Pohjaratkaisu Seitsemänkerroksinen hotelli muodostuu kolmesta rakennusmassasta ja niiden väliin jäävästä korkeasta katetusta sisäpihasta. Rakennuksessa on kolme porrashuonetta. Yhteensä 430 hotellihuonetta sijoittuvat 2.-7. kerrokseen, joissa on myös työskentely- ja neuvottelutiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on vastaanottotilat, kaksi ravintolaa keittiöineen sekä avoimia aula- ja työskentelytiloja. Seitsemännessä kerroksessa on saunaosasto, ja sen yhteyteen kattoterassille sijoitetaan kaksi pientä hirsisaunaa. Kahdessa kellarikerroksessa on autopaikoitustiloja, 15 polkupyöräpaikkaa henkilökuntaa varten, henkilökunnan sosiaalityötiloja sekä teknisiä tiloja. Väestönsuojat sijaitsevat alemmassa kellarikerroksessa. Pääasialliset julkisivumateriaalit Mannerheimintien puoleinen julkisivu on pääosin maalattua betonia, jonka edessä on perforoitu alumiinilevy, alimman kerroksen julkisivu on lasia alumiiniprofilein. Nauvontien puoleinen julkisivu on maalattua betonia. Pääsisäänkäynnin ulkoseinät sekä katosten alapinnat ovat puuta. Mannerheimintien puoleinen, jalkakäytävän tasosta lähtevä muuri, pihamuurit sekä sokkeli ovat graniittia. Kattomateriaali Kaksikerroksisessa osassa ja Nauvontien puoleisessa
---------------------------	--

sisäänkäyntikatoksessa on viherkatto. Ylimmille kattopinnoille asennetaan aurinkopaneeleita.

Tontin käyttö

Oleskeluun tarkoitettuja alueita on Mannerheimintien puoleisella, katutaso yläpuolella olevalla terassilla sekä kattoterassilla. Pihalla on 14 polkupyöräpaikkaa. Hulevedet johdetaan osin imeytyskaivojen kautta viivytysaltaaseen, osin kaupungin hulevesiviemäriin. Osaa hulevesistä viivytetään viherkatoilla. Rakennuksen alle asennetaan 12-13 maalämpökaivoa.

Esteettömyys

Sisäänkäynnit ovat esteettömiä. Ensimmäisessä kerroksessa on esteetön wc-tila. Ylimmässä hotellikerroksessa on yksi, muissa hotellikerroksissa kussakin kaksi liikuntaesteiselle varustettua huonetta. Saunaosaston allastilat eivät ole esteettömiä. Liikuntaesteisille on varattu neljä autopaikkaa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Eteläpuoleisen tontin (16740/6) kanssa syntyvät rasitteet koskevat palomuuria. Rasitesopimusluonnos on liitetty hakemukseen. Rasiteluonteiset ehdot pohjoispuoleisen tontin (16748/4) kanssa on määritelty hakemukseen liitettyssä maanvuokrasopimusluonnoksessa. Ne koskevat palomuuria, huolto- ja pelastustietä sekä maanalaisia rakenteita.

Katualueelle ulottuvia perustuksia varten haetaan erillinen sijoituslupa. Katualue ennallistetaan rakennustyön jälkeen.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan luokkaan R 2 (1-3) kuuluvaksi. Paloturvallisuuden riskiarvion mukaan se on arvioitu kuuluvaksi luokkaan R 2 (1-3). Palotekninen suunnitelma, kolmannen osapuolen tarkastuslausunto sekä lausunto viherkatoista on toimitettu hakemuksen liitteenä. Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvion mukaan hanke on katsottu luokkaan R 2 (1-3) kuuluvaksi. Alustavat riskiarviot on liitetty hakemukseen. Kaivuluvan johtoselvityksen perusteella maalämpökaivojen poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu:

- kosteudenhallintasuunnitelma
- ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- maaperän kunnostussuunnitelma
- maalämpökaivon rakennettavuus selvitys
- pohjarakenteiden riskikartoitus ja analyysi
- kokoontumistiloja koskeva selvitys
- alustava pihasuunnitelma
- alustava hulevesisuunnitelma
- alustava väriyys suunnitelma.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kannanotot

Asemakaavoituspalvelun kannanotossa todetaan kaavapoikkeamat julkisivuvärytystä lukuun ottamatta hyväksyttäviksi. Lupaehtoihin on liitetty määräys värytysuunnitelman tarkentamisesta.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

- Asemakaavan rakennusala ylittyy koilliskulmassa 2.-7. kerroksen ulokkeella noin 4,2 metriä, perusteluna sisätilojen toimivuus.
- Tontin keskelle asemakaavassa osoitetun kaksikerroksisen rakennusalan rajausta ylitetään noin 30 m² seitsemännen kerroksen osalta. Ylitystä perustellaan sisätilan toimivuudella.
- Julkisivuvärytys poikkeaa vähäisesti asemakaavan määräamästä värytyksestä, perusteluna kaupunkikuvallinen laatu.
- Asemakaavassa seitsemännen kerroksen osalle osoitettu kerrosala ylittyy 265 m²:llä. Ratkaisua perustellaan toimivuudella ja sillä, ettei sallittua kokonaisrakennusoikeutta kuitenkaan ylitetä.
- Seitsemännen kerroksen poistumistieporras on asemakaavan vastaisesti kolmea metriä lähempänä julkisivupintaa, perusteluna kattoterassin käyttökelpoisuus.

Rakentamismääräyskokeelman E1 säädöksistä poiketaan majoitushuoneiden ilmanvaihdon palosuojauksen, viherkatto-osuuksien, saunojen kantavien rakenteiden, kellarien palo-osastoinnin, sisäpihan kantavien rakenteiden ja kulkusiltojen sekä majoitushuoneiden sisäpihalle avautuvien ikkunoiden palonkestovaatimusten suhteen.

Pelastusviranomaisen on hyväksynyt paloteknisen suunnitelman muutoin, paitsi on toiminnallisesta mitoituksista edellyttänyt kolmannen osapuolen lausuntoa. Lausunto on toimitettu hakemuksen liitteinä.

Poikkeamat ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 13000.

Rakennusoikeuden lisäksi saa:

- kattaa tontin sisäpihoja (lisäkerrosala 1)
- rakentaa teknisiä tiloja (lisäkerrosala 2).

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa	0	12954	0	12954
kerrosalan ylitys /MRL 115§	0	469	0	469

	lisäkerrosalaa 1	0	1009	0	1009
	lisäkerrosalaa 2	0	339	0	339
Autopaikat	Vähintään	47			
	Enintään	216			
	Rakennetut	158			
	Yhteensä	158			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	130	2	Ei	
	S1	130	2	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	20556 m ²				
Tilavuus	91840 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	25.01.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO				
Lausunto pvm	08.01.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä 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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma

- rakennesuunnitelmat
- Värisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Rakentamisen aikana tulee maaperästä ottaa riittävä määrä näytteitä, jotta varmistutaan maaperän puhtaudesta.

Hankkeen rakennesuunnitelmat on tarkastettava ulkopuolisen asiantuntijan toimesta, mikäli hanke toteutetaan tuoteosakauppaperiaatteella.

Ennen työn toteuttamista on julkisivuväriytyksestä järjestettävä paikan päällä arviointi, johon kutsutaan rakennusvalvonnan edustajien lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Arvioinnin perusteella määritellään lopullinen hyväksyttävä väritys.

Tarkennetut julkisivu- ja katosdetaljit sekä värisuunnitelma on ennen kunkin työvaiheen toteuttamista toimitettava rakennusvalvontapalvelun lupavalmistelijalle.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on ennen pihatöihin ryhtymistä toimitettava rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille.

Mainosten yleissuunnitelma tulee ennen työn toteuttamista toimittaa kaupunkikuvayksikön arkkitehdille.

Katualueelle ulottuvia perustuksia varten on tule hankkia erillinen sijoituslupa.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

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

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rasitteiden olla muodostettuina ja yhteisjärjestesopimusten solmittuina.

Kokoontumistilat tulee varustaa tiedotteella, jossa ilmaistaan selkeästi enimmäismäärät sallitusta palokuormasta sekä kyseisessä tilassa samanaikaisesti sallitusta, pääpiirustuksissa hyväksytystä henkilömäärästä.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 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