

13.09.2019

1

---

<b>Tunnus</b>	10-1955-19-A  LP-091-2019-01053
<b>Hakija</b>	Kalasadaman Jalusta T8 Ky c/o SRV Rakennus Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0620-0006 Hermannin rantatie 9
<b>Pinta-ala</b>	640 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12438
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Alueen käyttö</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Norri Marja-Riitta arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit Helin Pekka Juhani arkkitehti Helin & Co Arkkitehdit

---

**Rakennustoimenpide** Huoneistohotelli- ja toimistorakennuksen rakentaminen

Rakennetaan 26-kerroksinen hybridirakennus, joka alaosa on huoneistohotelli ja yläosa on toimistoa; Helsingin REDIn Loki / Torni 8. Rakennus sijoittuu Kalasadaman keskuksen luoteiselle korttelialueelle 10620.

HEL 2019-008163

Haettava rakennuslupa on kaksivaiheinen maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti. Lupapäätöksen jälkeen, ennen rakentamista toimitetaan toteutuspiirustukset ja tarvittavat lisäasiakirjat.

**Pohjaratkaisu**

Rakennus sisältää huoneistohotellin kerroksissa 5-14, toimistotiloja kerroksissa 15-23 sekä 25-26 ja yleisölle avoimen kahvilan/ravintolan kerroksessa 24. Asemakaava määrää, että kahvila/ravintola on julkisessa käytössä. Lupa-alueeseen kuuluu edellä mainittujen kerrosten lisäksi tornien T8 ja T1 yhteinen kattopiha. Huoneistohotellin ja toimistojen aputiloja (sosiaalitiloja, varasto- ja huoltotiloja sekä huoneistohotellia palveleva pesula) sijoittuu kauppakeskusrakennuksen kellareihin.

Huoneistohotellissa on majoitushuoneistoja yhteensä 120 kpl. Yksi huoneisto kussakin kerroksessa on esteetön.

#### Julkisivut

Julkisivu rakentuu lasipintaisista elementeistä. Lasipintaa rytmitetään horisontaaliteemallisesti silkkipainotekniikalla toteutetuilla vaaleilla raidoilla. Kolmen ylimmän kerroksen kattoterassien puoleisten seinien ulkoverhouksena käytetään valkoisia alumiinilevyjä.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Tornin T8 autopaikat sijoitetaan kauppakeskuksen alle rakennettuun kahteen kellarikerrokseen sekä kaksikerroksiseen kalliopysäköintilaitokseen. Tornin 8 asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 43 ap, autopaikkoja on yhteensä 1921 kpl. Kaikki autopaikat ovat nimeämättömiä ja vuorottaiskäytössä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on asemakaavan mukaan 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>; eli 124 pp. Helsingin kaupungin pyöräpysäköinnin suunnitteluohjeen mukainen mitoitus tuottaa veloitteeksi 149 pp. Suunnitelmissa on 174 pp, joista 149 pp on sisätiloissa ja 25 pp on kattopihalla. Polkupyörille varattu kellarikerroksen tila sijaitsee kauppakeskusrakennuksen koilliskulmassa ja sinne on katutasolta kulku polkupyörähissillä. Polkupyörävarastosta on käytävää pitkin reitti torniin 8.

Piha-alue sijaitsee tornirakennuksen juurella, kauppakeskuksen katolla. Piha-alueelta on siltayhteys metroradan ylitse julkiselle puistokannelle.

Luvanhakija on neuvotellut Helsingin kaupungin liikennelaitoksen eli HKL:n ja Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelun kanssa, koska työmaa tulee sijoittumaan katu- ja metroluonteen välittömään läheisyyteen. Suojausjärjestelyjen suunnitelmat tullaan toimittamaan em. tahoille ennen rakennustyön aloittamista.

Väestönsuojatilat on rakennettu kauppakeskuksen alle kalliopysäköintilaitokseen.

Pääsuunnittelun osalta on toimitettu selvitys vastuujaoista. Koko hanketta koordinoivana pääsuunnittelijana on arkkitehti Pekka Helin. Tornin 8:n toiminnallisesta suunnittelusta vastaava pääsuunnittelija on arkkitehti Marja-Riitta Norri.

Hankkeeseen on kiinnitetty ja hyväksytty suunnitelmien ulkopuoliset tarkastajat rakenne-, rakennusfysiikka- ja talotekniikkasuunnitelmille.

Toimitetut tekniset selvitykset:

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)  
Hissikapasiteetilaskelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Melu- ja ilmanlaatuselvitys  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3)  
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R3)  
Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)  
Riskianalyysit, workshop 1 ja 2  
Selvitys julkisivujen huoltoreiteistä  
Selvitykset rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Selvitykset tuulisuuden vaikutuksista  
Suunnittelun laadunvarmistusselvitykset  
Ulkopuolisen tarkastajan ennakkolausunto suunnitelluista  
rakenneratkaisuista ja uusien tuulitunnelikokeiden tulosten  
huomioonottamisesta suunnittelussa  
Tuulitunnelikokeiden raportti  
Varjo- ja heijastusselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus  
Pihasuunnitelma  
Naapurikuulemisen asiakirjat

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on vuosina 2013-2017 käsitellyt Kalasataman keskuksen suunnitelmia yhteensä kymmenen kertaa (hakemustunnukset 10-3083-13-E ja 10-3763-14-E). Lisäksi on katselmoitu julkisivuelementtien malleja.

Kaupunkikuvatyöryhmä on 8.4.2019 todennut torni 8:a koskeneessa lausunnossaan (hakemustunnus 10-795-19-E) hyväksi julkisivujen ilmeen, joka on vaaleampi kuin jo rakennetussa tornissa. Työryhmä totesi julkisivuratkaisuun liittyviä kehitystarpeita. Lisäksi lausunnossa pyydetään kehittämään vesikaton lippaa. Suunnitelmia on muutettu näiltä osin. Mm. julkisivujen lisävaalentamista koskeva kommentti on otettu huomioon vaihtamalla lasipinnoissa esiintynyt vaaleanharmaa värisävy taitetuksi valkoiseksi.

Teknillinen neuvottelukunta on vuonna 2013 käsitellyt suunnitelmia yhteensä kuusi kertaa (hakemustunnus 10-162-13-E).

Kalasataman alueryhmä toteaa lausunnossaan, että suunnitelmat ovat Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen tavoitteiden ja laatutason mukaiset.

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Tontin ja korttelialueen rajat ylittyvät 11 cm pohjois-, itä- ja eteläsivuilla. Perusteena on ulkoseinien rakennepaksuuksien täsmentyminen kaavavaiheessa laaditun viitesuunnitelman jälkeen. Vastaavat ylitykset ovat jo osin mukana tornirakennuksen alla sijaitsevassa kauppakeskuksen rakennuksessa.

Alueryhmä puoltaa esitetyn poikkeamisen hyväksymistä todeten sen olevan kaavapoikkeamana luonteeltaan vähäinen. Kaavoitus osana alueryhmää puoltaa poikkeamisten hyväksymistä.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Rakennusoikeus Asemakaavassa rakennusoikeudet on määritelty korttelikohtaisina, ei tonttikohtaisina.

Kortteli 10620:  
maapäällinen kerrosala 33700 m<sup>2</sup>  
maalainen kerrosala 2400 m<sup>2</sup>  
yleinen kulkuväylä 1600 m<sup>2</sup>  
Yhteensä 44550 m<sup>2</sup>

Lisäkerrosala 1: asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteistilat, varastot ja huoltotilat.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa		6158		6158
kerrosalan ylitys /MRL 115§		2080		2080
lisäkerrosalaa 1		40		40
liiketilaa		5941		5941

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 14269 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 53357 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 09.05.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 18.07.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kalasataman alueryhmä ja kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyä vähäistä poikkeamia asemakaavasta. Poikkeaminen on perusteltu eikä naapureilla ei ole ollut siitä huomautettavaa.

---

## 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:  
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:  
- aloituskokous  
- rakennekatselmus

- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen kuin rakennuksen tai sen osan rakentamiseen ryhdytään, rakennusvalvontaan tulee toimittaa sitä koskevat toteutussuunnitelmat ja tarvittavat selvitykset. Ennen niiden toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee tarkastuttaa keskuksen toteutussopimuksen mukaisuuden osalta.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi on kutsuttava pelastuslaitoksen edustaja.

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta.

Kaupunkikuvaa ja pihaa koskevat lupamääräykset:

Ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin tai näiden valmisteluun ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa tarkennetut julkisivudetaljiirustukset. Samoin ennen em. töitä on julkisivuratkaisusta tehtävä malli 1:1 riittävän laajana, jotta sen avulla voidaan arvioida julkisivun väritystä ja muutoinkin ratkaisun kaupunkikuvallista ilmettä. Julkisivumallin tarkastukseen tulee kutsua rakennusvalvonnan ja kaupunkikuvatyöryhmän edustajat sekä kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenet.

Mahdollisia mainoslaitteita koskeva erillinen toimenpidelupa tulee olla myönnetty ennen kuin rakennuksen julkisivuratkaisuja ryhdytään toteuttamaan.

Erytismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Hankkeessa on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) laaja-alaisesti. Laaja-alainen riskianalyysiprosessi tulee olla jatkuvaa koko hankkeen ajan, suunnitelmien tarkentumisen ja toteutuksen etenemisen mukaan. Riskianalyysin välitulokset toimenpide-esityksillä riskien minimoimiseksi toteutuksessa sekä siihen perustuva toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) on esiteltävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on sisällytettävä em. toteutuksen laadunvarmistusselvitykseen.

Aloituskokouksessa käsitellään ja päätetään toteutuksen ulkopuolisen tarkastuksen (MRL 150 c §) laajuus, sekä riskianalyysin ja toteutuksen laadunvarmistusselvityksen päivitys- ja raportointimenettelyt.

Ennen kunkin osakokonaisuuden rakennesuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ao. ulkopuolisten tarkastajien (rakenne / rakennusfysiikka) tarkastamat. Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ennen talotekniikan erityissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat. Ulkopuolisen tarkastajan lausunto suunnitelmista tulee toimittaa ko. erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Talotekniikkaa koskevat lupamääräykset:

Tornien kerroskohtainen jäteilmän poisto tulee suunnitella ja toteuttaa asiasta tehtyjen selvitysten antamien teknisten lähtöarvojen ja suositusten mukaisesti. Jäteilmän ulospuhalluksen nopeuden ja sijainnin ja asuinhuoneistojen raittiin ilman sisäänottojen sijainnin suhteen tulee noudattaa selvitysten lähtöarvoja ja suosituksia ellei vastaavaa menettelyä noudattaen toisin osoiteta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv- tai kvv-katselmuksessa.

Työmaata koskevat lupamääräykset:

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

Ennen työmaan aloittamista tulee laatia erityinen riskienhallintasuunnitelma johtuen tornihankkeen sijoittumisesta toiminnassa olevan kauppakeskuksen päälle sekä metroradan ja kadun välittömään läheisyyteen. Suunnitelmassa tulee huomioida mm. rakentamisesta aiheutuvat turvallisuus, paloturvallisuus ja pelastustyön näkökohdat niin työmaalle kuin kauppakeskukselle ympäristöineen. Tarvittavista suojaavien rakenteiden suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta, sekä tarvittavista palo- ja pelastusturvallisuuden varmistavien ratkaisujen suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta vastaavat hankkeen erityissuunnittelijat (asiantuntijatarkastus).

Työmaasuunnitelmaa laadittaessa ja metroradan läheisyydessä työskenneltäessä tulee erityisesti kiinnittää huomiota sen varmistamiseen, etteivät työt aiheuta häiriötä tai vaaraa metroliikenteelle tai sen käyttäjille. Tornien rakentamisen aiheuttamiin riskeihin ja häiriöihin liittyen tulee osana työmaasuunnitelmia laatia suunnitelmat metroliikenteen työaikaisesta suojakatteesta ja muista suojaratkaisuista. Metroaseman rakenteisiin liittyvien muutosten ja suojaratkaisujen osalta tulee suunnitelmille hakea Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) hyväksyntä ennen kuin niihin liittyviin töihin ryhdytään. Katualueen osalta järjestelyihin ottaa kantaa Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelu.

Työmaasuunnitelmassa ja työmaatoteutuksessa tulee huomioida myös Helsingin pelastuslaitoksen ohje korkeiden rakennusten työmaan paloturvallisuudesta.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Paloteknisten ja turvallisuuslaitteiden yhteiskoekäyttö tulee testata ja dokumentoida riittävän ajoissa ennen rakennuksen käyttöönottoa kootusti paloturvallisuussuunnittelijan toimesta.

Rakennuksesta tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee huolellisesti kirjata kiinteistön turvallisuutta palvelevien laitteiden ohjeistus, mm. evakuointahissien huolto- ja tarkastustyöt. Lisäksi käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee kirjata ohjeistus liittyen mm. keskuksen jätehuollon järjestelmään, julkisivun ja katon rakenteiden huoltoon ja kunnostukseen sekä putoavan lumen ja jään aiheuttamien riskien minimointiin.



Talon käyttäjille tulee laatia opas, jossa on mm. ohjeet taloteknisten laitteiden käytöstä ja evakuointitilanteessa toimimisesta.

Julkisivujen ja kattojen huollosta, huoltoturvallisuudesta ja korjaamisesta tulee laatia selvitys. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee huollon järjestelyjen toimivuus testata.

Muut lupamääräykset:

Rakennuslupapäätöksen pöytäkirjanote toimitetaan tiedoksi pelastuslaitokselle, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle ja Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (HKL).

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Litovuo arkkitehti puh. 310 26345