
Tunnus	22-2120-23-A LP-091-2023-01416
Hakija	Liminal Company 4 Oy
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0400-0002 Aleksis Kiven katu 49
Pinta-ala	2249 m ²
Kaava	Asemakaava 12651
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	13000 m ²
Alueen käyttö	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin
Pääsuunnittelija	Anttila Jesse Henriikki arkkitehti Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennustoimenpide	Hotellin (0320) rakentaminen Rakennuslupahakemus hotellirakennuksen rakentamiselle. HEL 2023-010801 Tontille rakennetaan 8-kerroksinen ja osin 14-kerroksinen hotellirakennus. Rakennuksessa on yksi kellarikerros. Pohjaratkaisu Rakennus koostuu matalammasta Teollisuuskadun suuntaisesta kahdeksankerroksisesta osasta, johon sijoittuu hotellia palvelevia yhteistiloja, kuntosali, ravintola sekä osa hotellin majoitushuoneista. Savonkadun suuntainen korkeampi osa on neljätoistakerroksinen ja siihen sijoittuu luoteisnurkkaan hotellin pääsisäänkäynti, aula, hissit kerroksiin ja lounaisnurkkaan erillinen toimistohuoneisto 1. kerroksessa. Kellarikerroksessa on hotellia palvelevia tiloja; pesula, asiakasvarastot sekä ravintolan ja kuntosalin aputiloja että pyöräsäilytystilat ja jätehuone. Kellarikerroksesta on tavarahissiyhteys 1. kerrokseen. Majoitushuoneet ovat kerroksissa 2-14. Majoitushuoneita on yhteensä 433 kpl ja niiden pinta-alat vaihtelevat 14 m ² :stä 35,5 m ² :iin, niissä kussakin on oma keittomahdollisuus. Ylimpään, 14. kerrokseen toteutetaan saunaosastot, oleskelutila sekä iso ulkoterassi. Rakennus on pilaripalkki rakenteinen, joten kerrosten osiin jakavat seinät voidaan purkaa. Julkisivut Rakennuksen pitkät julkisivut koostuvat tiililaattapintaisista elementeistä. Niissä ikkunasmyygit ovat Faceal-käsiteltyä beigen väristä betonia ja ikkunat beigen väriset. Ehjät päädyt sekä 1. kerros on matalassa osassa kirjavaa punaruskeaa ja korkeassa osassa
--------------------	---

kirjavaa ruskeaa tiilimuurausta. 1. kerroksen muuraus on reliefimäinen. Ylimmän kerroksen terassin rakenteita on korostettu läpivärjätyllä kultaisen värisellä julkisivulevyllä, samoin sisäänkäynnin yhteydessä olevat korostetut osuudet. Rakennuksessa on matalassa osassa viherkatto, korkeassa osassa huopakate, katoille asennetaan aurinkopaneelit.

Tontin käyttö

Rakennuksen ali ja sen edessä kaakkoispuolella olevan puistomaisen aukion läpi johtaa asemakaavan mukaisesti yleinen jalankulku-/ pyöräily-yhteys. Huoltoajo tapahtuu Aleksis Kiven kadun puolelta lastausovelle.

Asemakaavan mukaisista 154 polkupyöräpaikasta 46 PP on sijoitettu kellariin sisälle ja 62 PP rakennuksen alle rajattuun kylmään polkupyörän säilytystilaan. Lisäksi 14 pyöräpaikkaa sijoitetaan pihalle rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja 11 pyöräpaikkaa sijoitetaan pihalle kuntosalin sisäänkäynnin läheisyyteen.

Autopaikkoja ei toteuteta. Asemakaavan autopaikkoja koskeva määräys on muodossa: "enintään n paikkaa".

Hankkeelle liitetyn tärinäselvityksen (Liikennetärinämittaus, Suomen Louhintakonsultit Oy, päiv. 3.12.2022) ja tehtyjen mittausten mukaan rakennuspaikkaan ei kohdistu raideliikenteen tärinää ja viereisen tien ja katujen aiheuttama tärinä oli satunnaista sekä vähäistä.

Esteettömyys

Rakennukseen toteutetaan 25 kpl esteettömiä majoitushuoneistoja (n.6% kaikista huoneistoista), joista 13 kpl vasenkätisiä ja 12 kpl oikeakätisiä. Kaikki liike- ja palvelutilat ovat esteettömiä, samoin kattoterassi. 1.kerroksessa sijaitsee esteetön wc sekä kattokerroksessa saunaosaston että oleskelutilan yhteydessä.

Rakennuksessa on osin keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Hotellin majoituskerrosten ilmanvaihto toteutetaan kerroskohtaisella IV-koneella. Lämmönlähde on kaukolämpö ja lämmönjakotapa majoitushuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys.

Kellariin rakennettaviin kahteen S1-luokan väestönsuojaan rakennetaan suojapaikat 347 henkilölle.

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta kaksi kertaa; 5.6.2023 ja 14.8.2023. Kannanotossaan 14.8.2023 Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hanketta ehdoin, että ikkunasmyygeille tutkitaan vaaleampia sävyvaihtoehtoja ja ylimmän kerroksen kattoterassin ilmettä kevennetään ottaen huomioon sen näkyvä sijainti Aleksis Kiven kadun päätteenä.

Asemakaavoitus on lausunnossaan 1.9.2023 todennut, että hankkeen esittämä tiiliväriys jatkaa konepajan alueen

kaupunkikuvallista teollista ilmettä. Jälkisaumattua tiiltä ikkunoiden kohdalla voidaan teknisistä syistä pitää perusteltuna. Maantasokerroksen sekä suurille yhtenäisille pinnoille esitetyt paikalla muuratut tiilet ovat asemakaavan tavoitteiden mukaiset.

Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut, (Ympäristöterveysosasto) ja Elintarviketurvallisuusyksikkö ovat antaneet lausunnot majoitustoimintaa, meluntorjuntaa ja ravintolan toimintaa koskien.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Palotekninen suunnitelma
- Ympäristötekniinen perusselvitys
- Vesienhallintasuunnitelma
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatohokkuusluokka on A.
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Louhintatöiden ympäristöselvitys
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennustekniset perusteet ja hankekuvaus

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Väylävirasto on esittänyt 14.9.2023 päivätyssä kirjelmässään (VÄYLÄ/5780/03.01.02/2023) naapurin huomautuksena, ettei Väylävirastolla ole rautatiealueen haltijana huomautettavaa rakennushankkeen johdosta. Väylävirasto ohjeistaa huomioimaan rakentamisessa, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella. Väylävirasto pyytää saada tiedoksi rakennuslupapäätöksen.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan itäpäädyssä n. 0.85 m, n. 14.5 m² alalla. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys johtuu rakennuksen molempien rakennusmassojen samasta pilari- palkki - järjestelmästä, mikä aiheuttaa vähäisen ylityksen.

Rakennus tulee kaavan mukaan rakentaa Teollisuuskadun ja Savonkadun puoleiseen tontin rajaan kiinni. Rakennus sijoittuu n.145 mm päähän rajasta maanpinnan tasossa, Hakija perustelee poikkeamista sillä, että näin rakenteet saada pääasiassa sijoitettua tontille.

Poikkeamiset muista säädöksistä

Kattoterassin poistumistie käytävältä C-porrashuoneeseen tulisi paloasetuksen mukaan olla säältäsuojattu ja se toteutetaan kattamattomana. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että reitillä on sähkösulatus ja poistumistien huoltovelvoite kiinteistölle.

Väestönsuoja 1:n ilmaottoputket tulevat väestönsuoja 2:n läpi.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala 13000 k- m²
Merkintä m800 osoittaa, kuinka monta kerrosneliötä sallitusta kerrosalasta tulee vähintään varata liike- tai palvelutiloiksi

Lisäkerrosalaa 1; tekninen tila
Lisäkerrosalaa 2; hormit ja kuilut

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		772		772
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		13000		13000
lisäkerrosalaa 1		673		673
lisäkerrosalaa 2		98		98
Kellarikerros		925		925

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	137		Ei
S1	137		Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	15461 m ²
Tilavuus	55610 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	01.09.2023
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm	30.08.2023
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	31.08.2023
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä 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.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Pääpiirustusten pohjapiirustuksista puuttuu vaatimukset ulkovaipan ikkunoiden ja ovien ääniteknisille vaatimuksille. Ulkovaipan

ikkunoiden ja ovien äänitekniset vaatimukset on toteutettava siten, että asemakaavan vaatimus täyttyy.

Hyvissä ajoin ennen maanrakennus- ja louhintatöiden aloittamista on louhintasuunnitelmat esiteltävä Helsingin kaupungin maa- ja kallioperäyksiköille sekä HSY:lle.

Ennen rakennesuunnitelmien laatimista on päivitetty rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet- asiakirja esitettävä rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinööreille. siinä tarkennettava mm. rakennuksen käyttöä sekä menettelyä vaurionsietokykyä onnettomuustilanteessa.

Rakennus kuuluu Ympäristöministeriön asetuksen kantavista rakenteista mukaisesti seuraamusten ja suunnittelutehtävän vaativuuden mukaisesti poikkeuksellisen vaativaan luokkaan. Asetuksen 7§:n mukainen hankkeen ulkopuolinen rakennesuunnitelmien laadunvarmistuksen suorittaja on hyväksyttävä rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörillä ja laadunvarmistuksen tarkastusraportit toimitetaan rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen rakennesuunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen.

Rakennus kuuluu hankkeeseen ryhtyneen ilmoituksen mukaan pohjarakenteiden suunnittelutehtävän osalta poikkeuksellisen vaativaan luokkaan. Ympäristöministeriön asetuksen pohjarakenteista mukaisen pohjarakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelman laadunvarmistuksen suorittava hankkeen ulkopuolinen asiantuntija on hyväksyttävä rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörillä ja laadunvarmistuksen tarkastusraportit toimitetaan rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen pohjarakennesuunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen.

Palomieshissin toteutussuunnitelma hyväksyttävä pelastuslaitoksella. Hissi on varustettava toissijaisella sähkönsyötöllä.

Ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallihyväksyntä, jossa paikalla on pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallihyväksynnässä määritellään lopullinen hyväksyttävä julkisivun toteutustapa. Rakennusvalvonnalle on annettava mahdollisuus osallistua katselmukseen. Mallihyväksynnästä toimitetaan valokuvin varustettu mallihyväksyntämuistio Rakennusvalvonnalle.

Julkisivujen lasiratkaisujen lintuturvallisuuden huomioimisesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan tarkempi selvitys ennen rakennustöihin ryhtymistä. Selvityksestä on käytävä ilmi, millä keinoin lintujen törmäily on ehkäistävissä paremmin, elleivät nyt esitetyt toimenpiteet osoittaudu riittäviksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan naapurin huomautuksen tehneelle Väylävirastolle.

Päätösehdotuksen perustelut

Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavoitus on puoltanut suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamia asemakaavasta. Poikkeamiset on perusteltu eikä naapureilla ei ole ollut niistä huomautettavaa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468