

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Tunnus</b>             | 20-2604-19-A<br>LP-091-2019-04064   |
| <b>Hakija</b>             | Vastint Hospitality B.V.  |
| <b>Rakennuspaikka</b>     | Länsisatama, 091-020-0026-0011<br>Välimerenkatu 19  |
| <b>Pinta-ala</b>          | 2609 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaava</b>              | 12272   |
| <b>Lainvoimaisuus</b>     | 2015  |
| <b>Sallittu kerrosala</b> | 6250 m <sup>2</sup>   |
| <b>Alueen käyttö</b>      | KL-1, Toimitilarakentamisen korttelialue<br>Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten, sekä lisäksi kokoontumis- koulutus- näyttely- liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15 % tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten rakennuksen viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa. Asuntojen yhteiset leikki- ja ulko-oleskelupaikat tulee sijoittaa pihalle tai matalampien rakennusten osien katolle. |
| <b>Pääsuunnittelija</b>   | Hara Ville Severi<br>arkkitehti<br>Avanto Arkkitehdit Oy  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Rakennustoimenpide</b> | Hotellirakennuksen rakentaminen<br><br>Rakennuslupahakemus, 7- kerroksinen hotellirakennus (0320), tontti 91-20-26-1, osoite Messipojankuja 11, hakija Vastint Hospitality B.V.<br><br>HEL 2019-011286<br><br>Jätkäsaareen, "Terassitalokorttelin" asemakaava-alueelle 12272 rakennetaan 7-kerroksinen hotellirakennus (käyttötarkoitusluokka 0320), jonka pohjakerros on betonirakenteinen ja majoituskerrokset puuelementtirakenteiset.<br><br>Pohjaratkaisu<br><br>Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan hotellin vastaanottotila, 102-paikkainen ravintola, rakennuksen apu- ja yhteistiloja sekä kuntosalina toimiva 167-paikkainen väestönsuoja. Hotellin 194 majoitushuonetta rakennetaan 2.-7. kerroksiin. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ullakkotasolle. Kellaria ei rakenneta.<br><br>Julkisivut ja vesikatto<br><br>Rakennuksen julkisivut ovat ruskeaa Corten-teräslevyä toteutettuna vaihtelevan syvyisin kasetein. Pohjakerros on pääosin kirkasta lasia, |
|---------------------------|---|

umpiosiltaan tummanharmaata väribetonia. Laivapojankujan julkisivua elävöitetään taideteoksella. Ullakko on tummanharmaaksi maalattua terästä. Vesikatot ovat tasakattoiset, pintamateriaaliltaan bitumikermiä.

### Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus täyttää esteettömyysasetuksen vaatimukset. 10 majoitushuonetta varustetaan erikseen liikkumisesteisten asiakkaiden käyttöön.

### Tontin käyttö ja pysäköinti

Hotellitonttiin kuuluva katuaukio liittyy koillisessa saumattomasti viereiseen Laivapojanaukioon. Aukion pinta on asfalttia luonnonkiviraidoin. Aukion reunoille sijoitetaan istutusalueita. Ravintolan ulkoterrassi sijoittuu katuaukiolle pohjakerroksen lasijulkisivun viereen. Asiakkaiden käytössä olevat polkupyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen edustalle.

Hotellin saattoliikenne on rajattu katuaukiosta teräspollarein. Sisäpihalle johdetaan huolto- ja pelastustie Messipojankujalle sijoitettavan porttikäytävän kautta. Asemakaavan hotellitontille mahdollistamaa, sijainniltaan ohjeellista ajoyhteyttä korttelin maanalaisiin tiloihin ei rakenneta hotellinhankkeen yhteydessä.

Rakennus liittyy alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mitä täydennetään ravintolatoiminnan kohdekohtaisilla jätetiloilla. Huoltopihalle sijoitetaan jätteiden imukeräysjärjestelmän syöttöluukut, henkilökunnan polkupyöräpaikat ja yksi esteetön autopaikka. Asemakaava ei edellytä hotellille muita autopaikkoja eikä niitä hankkeen yhteydessä rakenneta.

### Hulevedet

Hankekuvauksen mukaan tontin hulevesiä viivytetään maanalaisissa imeytysrummuissa, ennen kuin ne johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin. Täydentävät piha- ja hulevesisuunnitelmat tulevat rakennusluvan ehdoksi.

### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Yksi Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihdon poistokuiluista johdetaan hotellirakennuksen läpi kattopinnan yläpuolelle asemakaavan ja vuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla.

Kortteli 20026 on muilta osin rakentamaton. Tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tullaan täydentämään pihan ajoyhteyksiä ja muuta yhteiskäyttöä koskevat rasitteet.

### Eritys selvitykset

- 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 R2
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- kosteudenhallintaselvitys
- hulevesiselvitys (hankekuvauksessa)

### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- hankekuvaus
- kerrosalaselvitys
- esteettömyyselvitys (hankekuvauksessa)
- ennakkoneuvottelumuistio
- tekninen ennakkoneuvottelumuistio
- alueryhmän puoltava lausunto
- kaupunkikuvatyöryhmän (KKT) lausunto
- selvitys KKT-lausunnon vaikutuksesta suunnitelmiin
- naapureiden kuuleminen
- muistio hankkeen esittelystä naapurille
- naapurin huomautus ja täydennetty huomautus
- pääsuunnittelijan vastineet varjostus selvityksineen

### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 17.6.2019 päivättyllä tiedotteella. Asunto Oy Helsingin Messipuisto (tontti 91-20-17-4) on jättänyt lupahakemuksesta ja sen poikkeamisista huomautuksen. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta. Hakija on toimittanut naapurin huomautuksen johdosta 11.10.2019 päivätyn vastineen.

As Oy Messipuiston 2.7.2019 päivätyssä huomautuksessa vastustetaan suunnitelman poikkeamia asemakaavasta. Seuraavassa esitetään huomautukset tiivistetysti referoiden ja huomautuskohtaisin vastinein varustettuina:

1) Vaaditaan rakennuttajalta/kaupungilta selvitystä mm. kahden ylimmän kerroksen kevennysten poisjättämisestä ja sen varjostusvaikutuksista, rakennuksen korkeudesta ja kerroskorkeudesta, ilmastointilaitteiden sijoituksesta ja niiden desibelivaikutuksista sekä arkadin poisjättämisestä.

### Vastine

Ylimpien kerrosten kevennysten ja arkadin poisjättäminen on perusteltu lupapäätöksen kohdassa Poikkeamiset perusteluineen.

Varjostusvaikutukset on esitetty hakijan vastineessa naapurille. Ne on lisäksi esitelty naapurille järjestetyssä tilaisuudessa, missä on selvitetty myös rakennuksen korkeus (24,30 m), kerroskorkeus (2,99 m) sekä ilmanvaihtolaitteiden sijoitus. Ilmanvaihtolaitteiden ja lauhduttimien ääniteknisessä suunnittelussa on huomioitu Ympäristöministeriön ääniasetuksen (796/2017) mukaiset lukuarvot. Hakijan mukaan meluhaitta on saatu minimoitua sijoittamalla lauhduttimet ullakon syvennykseen ja ilmanvaihtosäleiköt sisäpihan puolelle. Säädetyn melutason varmistamiseksi on rakennuslupapäätösehdotuksessa melutason asetuksenmukaisuus edellytetty paikan päällä mitattavaksi.

2) Vaaditaan kaupungilta selvitystä siitä, miten käy Messipojankujalla muilta osin Terassitalo-korttelin asemakaavan (12272) kevennettyjen ratkaisujen toteutumisen suhteen.

Vastine

Kaava-alueen rakentaminen on vasta alussa. Naapurille järjestetyssä 4.11.2019 tilaisuudessa asemakaavapalvelun edustaja on vastannut huomauttajan kysymyksiin Terassitalokorttelin asemakaavasta ja rakennushankkeiden toteutumisen tilanteesta kaava-alueella - muistuttaen myös siitä, että asemakaavassa ei ole säädetty rakennukselle enimmäiskorkeutta ja kaava mahdollistaisi hotellin rakennuspaikalle myös enemmän kerroskorkeutta tarvitsevan ja siten varjostavamman rakentamisen.

3) Vaaditaan selvitystä Messipojankujan autoliikenteen lisääntymisestä ja lyhytaikaisista pysäköintipaikoista, sekä pakokaasu- ja meluhaitoista.

Vastine

Lupahakemuksen pysäköintiratkaisu inva-paikkoineen on asemakaavan vähimmäisvaatimuksen mukainen eikä huomauttajan kysymys lainvoimaisen asemakaavan tuottamasta autoliikenteen lisääntymisestä, autopaikkatarpeesta tai pakokaasu- ja meluhaitoista muilta osin kuulu rakennusluvan käsittelyn piiriin. Hakijan mukaan hotelli ei lisää juurikaan alueen pysäköintitarvetta, koska rakennukseen on helppo saapua taksilla ja julkisilla kulkuneuvoilla. Hotellihanke on neuvotellut tarvittavien vieraspaikkojen sijoittamisesta alueelliseen pysäköintilaitokseen sen sijaan, että autopaikkoja rakennettaisiin asemakaavan mahdollistamalla tavalla maan alle kyseiseen kortteliin, jolloin asemakaavan mukainen ajoyhteys pysäköintitiloihin olisi Messipojankujalla suoraan huomauttajan kiinteistöä vastapäätä.

4) Vaaditaan kaupunkia uudelleen harkitsemaan Messipojankujan katuleveyden linjausta Docratesin (tontti 91-20-25-7) edustan kadunleveyden mukaiseksi.

Vastine

Alueen katuleveydet on ratkaistu asemakaavassa eivätkä ne kuulu rakennusluvassa päätettäviin asioihin.

5) Taloyhtiö vastustaa asemakaavasta poikkeavia muutoksia edellyttäen mm. katselmusta rakennuspaikalla sekä puolueettoman asiantuntijan lausuntoa muutosten vaikutuksista asuntojensa jälleenmyyntihintaan.

Vastine

Asiantuntijalausunnot poikkeamisten vaikutuksista naapurin jälleenmyyntihintoihin eivät kuulu lupakäsittelyn piiriin. Pitkään tyhjillään seisoneen kaava-alueen rakentumisella osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta lienee myös myönteisiä vaikutuksia. Vaaditun katselmuksen sijaan katsottiin hyödyllisemmäksi järjestää rakennusvalvonnassa As Oy Messipuistolle 4.11.2019 tilaisuus, jossa pääsuunnittelija esitteli rakennuslupas suunnitelman poikkeamisineen sekä vastineensa huomautuksiin varjostustarkasteluineen. Tilaisuudessa olivat paikalla myös rakennusvalvonnan lupavalmistelijä ja rakennuslakimies sekä asemakaavapalvelun edustaja. Esittelyn ja keskustelun jälkeen naapurille annettiin mahdollisuus vielä täydentää huomautustaan 15.11.2019 mennessä tilaisuudessa annetun lisätiedon perusteella.

Naapuri on täydentänyt huomautustaan 12.11.2019 päivätyllä lisähuomautuksella, johon hakija on toimittanut 26.11.2019 päivätyn vastineen. Huomautusta referoidaan seuraavassa tiivistetysti, huomautuskohtaisin vastinein:

1) Naapuri ei pidä varjostushaittaa vähäisenä, "koska rakennusvaihtoehtojen varjostuksen välillä on parhaimmillaan useiden huoneistojen ero". Rakennusvalvonnan Poikkeaminen-ohjeeseen viitaten huomautuksessa edellytetään naapurin kirjallisen suostumuksen hankkimista varjostukselle sekä pyydetään avaamaan poikkeamista koskevan päätöksen vähäisyyden kriteerit.

Vastine

Pääsuunnittelijan naapurille esittelemässä varjostusselvityksessä varjostusta on tutkittu yksityiskohtaisesti eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina sekä ylhäältä että aksonometrisenä näkymänä. Suoran valon aiheuttaman varjostuksen vaikutus naapurirakennukseen on yleensä ottaen alati muuttuvaa ja hetkellistä. Varjotutkielmasta voidaan päätellä, että sisennyksen poisjättäminen aiheuttaa keväällä ja syksyllä iltapäivisin naapurin ulkoseinälle korkeussuunnassa enimmillään n. 1,5 kerroksen eron kaavan mukaiseen ratkaisuun nähden. Kun lisävarjostuksen pituuden määrittää pääosan ajasta suunnitelman korkein kohta, ei sisennyksen poisjättämisellä ole juurikaan vaikutusta varjostukseen verrattuna asemakaavan mahdollistaman ullakon harjakorkeuteen. Suunnittelija nostaa vastineessaan esille myös sen, että heittovarjot eivät yksin kuvaa valon kulkeutumista, koska vallitseva päivänvalo on pääosin siroutunutta - ei vain suoraa valoa. Poikkeamista koskevan päätöksen vähäisyyden kriteerit on avattu päätösehdotuksen kohdassa "Poikkeamiset perusteluineen". Huomautuksen tekijä ei ole rajanaapuri, eikä kyseinen poikkeaminen rajoita naapuritontin käyttöä siinä määrin, että se edellyttäisi kadun

toisella puolella sijaitsevan naapurin suostumuksen.

2) Naapuri viittaa kaavoitusvaiheen aikaisiin kaupunginhallituksen toteamuksiin ja pyytää kaupunkia perustelemaan, miksi on luovuttu aikaisemman asemakaavan muutoksen perusteena olleista kaupunginhallituksen linjauksista, jossa korostetaan uuden ja vanhan rakennuskannan yhteen sovittamista mm. kevennyksin ja madalletuin kerroksin. Lainaus: "Kaupungin hyväksymässä terassikortteli- asemakaavassa on korostettu kevennettyä rakentamista. Taloyhtiömme eteen kaavaitu (huom. kaavaselostuksen kansilehti) rakennuksen ilmava, lasipintainen havainnekuva eroaa radikaalisti rakennuttajan kaavailemasta umpinaisesta peittävästä kuutiosta ilman kevennyksiä" (vrt. kaavaselostuksen kuva ja hotellin havainnekuva).

Vastine

Kaavoitusvaiheen vuorovaikutuksen tulokset on puettu voimassa olevaan asemakaavaamuutokseen (12272/2014), jonka "kevennyksistä" kyseinen hotellihanke hakee asemakaavoittajan vähäisiksi arvioimia poikkeamia. Naapurin viittaamassa asemakaavamuutoksen selostuksen kansikuvassa hotellin KL-1 rakennusalueelle on esitetty lasiseinän kevennetty rakennus, vaikka kaavamääräys edellyttää julkisivuille pääosiltaan muurattuja ja rapattuja julkisivuja. Kaavassa Messipojankujan varrella ylimpien kerrosten sisennys on vain hotellin tontilla. Lisäksi kaava sallii Messipojankujan varteen (tontille 9) 3-kerroksisen rakennuksen ja (tontille 7) 5-10 kerroksisen rakennuspäädyn.

3) Naapurin huomautuksessa kyseenalaistetaan mm. hakijan vastineessa esitetyt puurakenteiseen runkoratkaisuun, rakennusfysiikkaan ja rakentamistalouteen liittyvät perustelut poikkeamisille naapurin "asukkaiden asumisviihtyisyyden ja asuntojen haluttavuuden kustannuksella". Lisäksi kyseenalaistetaan toistamiseen talotekniikan äänitasoihin liittyvät suunnitelmat ja hotelliasiakkaiden vähäiseksi ilmoitettu autopaikkatarve, mihin on jo vastattu edellä.

Vastine

Suunnittelijaa referoiden, hotellin konsepti perustuu esivalmisteisiin CLT-puuelementteihin. On tunnettu tosiasia, että mitä monimutkaisempi massa, sitä enemmän on mahdollisia riskipaikkoja. Tästä on jo kokemuksia myös Jätkäsaaren alueella. Rakennuttajan kannalta kyse on myös siitä, kannattaako hanke kokonaisuutena. Huonekerros, jossa on huoneita vain toisella sivulla, on hyvin tehoton.

Poikkeamiset perusteluineen

1) Rakennus on kauttaaltaan 7-kerroksinen, vaikka asemakaavassa 6. ja 7. kerrokset on edellytetty sisäänvedetyiksi. Rakennus poikkeaa siten asemakaavan kaavan kerrosluvusta osalla rakennusalaan.

## Perustelut:

Pääsuunnittelija kertoo hankekuvauksessa neuvotelleensa rakennuksen massoittelusta asemakaavoittajan kanssa ja perustelee poikkeamista seuraavasti: "Asemakaavassa sisäänvedon ajatus aukion puolella on korostaa viereistä korkeampaa torniosaa, mutta pystysuuntaisen massan korostaminen voidaan toteuttaa luontevammin tonttien erilaisella julkisivunkäsittelyllä. Ehjä rakennusmassa rajaa myös aukiota varmaotteisemmin kuin porrastettu rakennus. Selkeä volyyymi on merellisellä rakennuspaikalla kosteusteknisesti turvallisempi ratkaisu, kun liittymien määrä saadaan minimoitua".

Suunnittelijan vastineessa esitetyn varjostus selvityksen mukaan poikkeamisella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta rakennuksen aiheuttamaan varjostukseen. Alle 3 metrin kerroskorkeus kompensoi rakennuksen varjostavaa vaikutusta, joka voisi olla huomattavasti suunniteltua suurempikin, koska asemakaava ei säätele rakennuksen korkeutta. Rakennuksen suunniteltu korkeus on n. 24,3 metriä. Poikkeamisen johdosta ei myöskään ylitetä tontille sallitun kerrosalan määrää. Mitä varjostuksen ja näkymien säätelyyn tulee, asetus (127/2018) asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun Ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta edellyttää, että "etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa". Mesipojankujalla rakennusten välinen 16,0 metrin etäisyys johtuu asemakaavasta, eikä sitä ei hotellin rakennuslupahakemuksessa aliteta.

2) Asemakaavan rakennuksen kaakkoisivulle (y-z -merkinnällä) edellyttämä vähintään kerroksen korkuinen yleiselle jalankululle varattu arkadi jätetään toteuttamatta.

## Perustelut:

Suunnittelijan mukaan sisäänveto söisi ympäröivän kaupunkitilan kannalta pohjakerroksen merkittävistä julkisista palveluista suuren osan, sisäänvedetyn julkisivun suhde viereiseen aukioon olisi ongelmallinen jahotellin baarin ja ulkoterrassin etäisyys kasvaisi. Suunnittelija mainitsee myös, että pimeät arkadit ovat ilmastossamme haastavia, kun valoa ei muutenkaan ole riittävästi ja sosiaalisesti häiriökäyttäytymiseen kannustavat katseilta suojatut tilat voivat olla ongelmallisia, varsinkin kantakaupungin alueella. Poikkeamisesta huolimatta tontin etuaukiolle jää mittavasti tilaa yleiselle jalankululle asemakaavan edellyttämällä tavalla.

3) Rakennus verhotaan Corten-teräskasetein asemakaavan edellyttäessä pääosin paikalla muurattuja ja rapattuja julkisivuja.

## Perustelut:

Suunnittelijan saaman käsityksen mukaan: 'kaavamääräyksen tarkoitus on ohjata suunnittelemaan rakennukselle mahdollisimman laadukas julkisivu, ei määrätä käyttämään vain yhtä tiettyä materiaalia tai pintakäsittelyä. Raskas tiilijulkisivu ei tässä tapauksessa tunnu luontevalta puurakenteisen rungon verhouksena, varsinkaan keveän ja lasisen maantasokerroksen yläpuolella. Valittu teräsmateriaali viittaa alueelta poistuneisiin merikontteihin ja on kosteusteknisesti toimivampi pienilmastollisesti haastavalla rakennuspaikalla.' Corten-pinta on myös sävyltään rinnastettavissa myös ruskeaan tiilimuuraukseen.

4) Rakennusta varten suunniteltu hankkeen ainoa autopaikka on tarkoitettu liikkumisesteisille ja se sijoitetaan sisäpihalle rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelussa esitetyllä tavalla, asemakaavan edellyttäessä autopaikat sijoitettaviksi maanalaiseen pysäköintilaitokseen, ei piha-alueille.

Perustelut:

Yksittäistä paikkaa varten ei kannata rakentaa maanalaista pysäköintiä eikä ns. inva-paikan sijoittaminen alueelliseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen ole tarkoituksenmukaista.

5) Ullakkotason ilmanvaihtokonehuoneet portaikkoineen rakennetaan pihajulkisivun puolelle, jolloin niiden pihanpuoleinen yläosa ei pysy täysin Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:n ulkokaton enimmäiskaltevuutta määrittelevän 45 asteen kattokulman sisällä.

Perustelut:

Ratkaisu siirtää ullakkotila mahdollisimman etäälle katulinjasta palvelee parhaiten kadun puoleisten naapureiden etua eikä aiheuta kaupunkikuvallista haittaa.

Poikkeamisten vähäisyydestä:

Länsisataman alueryhmä on asemakaavoittajan myötävaikutuksella puoltanut kokouksessaan (26.9.2018) suunnitelman poikkeamisia 1-3 ja todennut ne vähäisiksi. Poikkeamisia 4-5 käsitelty rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluissa ja niitä voidaan pitää sekä vähäisinä ja perusteltuina. Poikkeamiset johtavat perustellusti kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen kuin asemakaavaa tarkkaan noudattamalla. Poikkeamisten kautta saavutetaan tontin käytön kannalta perusteltu ratkaisu, josta ei voida katsoa olevan haittaa naapureille.

Rakennusoikeus

6250 kerrosalaneliometriä

<m597 Luku osoittaa kerrosneliömetreinä, kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Yli 250 mm ylittävät ulkoseinän osat ja yli 200 mm paksut huoneistoa rajaavan väiseinän osat sekä väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämät kuilut, hormit tai yleisiin tiloihin avautuvat



tekniset tiilat (Laki MRL:n muuttamisesta 812/2017 115 §).

#### Rakennusoikeuden käyttö

|               | Käyttötarkoitus   | Käytetty                 | Uusi       | Purku                    | Yhteensä |
|---------------|-------------------|--------------------------|------------|--------------------------|----------|
|               | palvelurakennus   |                          | 6221       |                          | 6221     |
|               | ten kerrosalaa    |                          |            |                          |          |
|               | kerrosalan ylitys |                          | 638        |                          | 638      |
|               | /MRL 115§         |                          |            |                          |          |
| Autopaikat    | Vähintään         | 1                        |            |                          |          |
|               | Rakennetut        | 1                        |            |                          |          |
|               | Yhteensä          | 1                        |            |                          |          |
| Väestönsuojat | Luokka            | Suojatila m <sup>2</sup> | Suojat lkm | Kiinteistön ulkopuolella |          |
|               | S1                | 132                      |            | Ei                       |          |

#### Hankkeen laajuus

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Kokonaisala | 7403 m <sup>2</sup>  |
| Tilavuus    | 24746 m <sup>3</sup> |
| Paloluokka  | P2                   |

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto |
| Lausunto pvm     | 31.05.2019       |
| Lausunnon tulos  | lausunto         |

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Asunto Oy Helsingin Messipuiston huomautukset on huomioitu päätösehdotuksessa. Muilla naapurilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäisiä ja perusteltuja.

#### 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- ulkoväriyysuunnitelma
- julkisivun yksityiskohdat
- selvitys ääneneristävyydestä
- tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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 kosteudenhallintasuunnitelma sekä työmaa-aluetta 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.

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 hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä (954/2012) 13 §:n mukaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän on osoitettava, että tilaelementit täyttävät niitä koskevat MRL 117 a - h §:n mukaiset olennaiset tekniset vaatimukset. Selvitys tilaelementtien tuotekelpoisuudesta on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen elementtien asennuksen aloittamista.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kosteudenhallintasuunnitelmille. Muut mahdolliset erityismenettelytoimenpiteet päätetään MRL:n mukaisesti joko rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tai toteutusvaiheessa.

Katujulkisivujen metalliverhouksesta on esitettävä rakennuspaikalla julkisivumalli ennen julkisivun laajempaa toteutusta. Tilaisuuteen on rakennusvalvonnasta kutsuttava tarkastusinsinööri ja arkkitehti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on mittauksin todennettava hotellirakennuksen taloteknisten laitteiden aiheuttaman melutason säännöstenmukaisuus huomauttaneen naapurin (tontti 91-20-17-4) asuinrakennuksen avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pääpiirustusten mukaista ravintolan ja ulkoterassin enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus (102+48 asiakaspaikkaa) kiinnitettävä näkyvälle paikalle aulatilaan.

Messipojankujan pohjakerroksen julkisivun taideteoksen suunnitelma tulee esittää ja teoksen tulee olla toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 121 §, 133 §, 135 §, 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