
Tunnus	38-1333-20-A LP-091-2019-08761
Hakija	KOY Latokartanontie 4
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0222-0006 Vanha Helsingintie 19
Pinta-ala	2493 m ²
Kaava	Asemakaava 12274
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	15300 m ²
Alueen käyttö	C; Keskustatoimintojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Linko Matti Olavi arkkitehti

Rakennustoimenpide Hotellin (0320) rakentaminen

HEL 2020-006602

Rakennetaan 16-kerroksinen hotellirakennus. Rakennuksessa on hotellitoimintojen lisäksi asuinhuoneistoja.

Pohjaratkaisu

Rakennus koostuu kolmekerroksisesta jalustaosasta (podium), johon sijoittuu sekä hotellia että asumista palvelevia yhteistiloja, ravintolatiloja sekä osa hotellin majoitushuoneista. Rakennus jatkuu podiumista ylöspäin kahtena tornimaisena rakennusmassana (kerrokset 4-16), joista toiseen sijoittuu majoitushuoneita ja toiseen asuinhuoneistoja. Majoitushuoneita on yhteensä 238 kpl ja asuinhuoneistoja yhteensä 143 kpl. Asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 31,55 m².

Ulkoalueet

Rakennuksen ja sen edessä olevan puistomaisen aukion läpi johtaa asemakaavan mukaisesti yleinen jalankulkyhteys Pekanraitilta Vanhalle Helsingintielle (ent. Latokartanontie). Lisäksi aukiolla on hotellin taksi/saattoliikennealue Latokartanontieltä. Polkupyöräpaikkoja on sisäänkäyntien luona. Tavara- ja jätekuljetukset sekä liikenne pysäköintihalliin järjestetään rakennuksen pohjoispuolelta, K.H. Wiikin kadun tonttiliittymän kautta. Asukkaiden melusuojustu oleskelupiha sijaitsee 4. kerroksessa tornien välissä.

Rakennuksien katolta sekä huoltopihalta tulevat hulevedet viivytetään huoltopihan alle rakennettavassa viivytysputkessa. Piha-alueen ja autokannen hulevedet viivytetään pihan alle rakennettavassa viivytysputkessa sekä viivytyspainanteessa. Nämä hulevedet ohjataan K.H. Wiikin kadun ja Pekanraitin alla kulkeviin kaupungin hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaan.

Hankkeen kokonaisala on 18 699 brm².

Julkisivut

Rakennus on betonirakenteinen, pitkät julkisivut ovat puurankaelementtejä. Julkisivut ovat sinkittyä teräslevyä (hotellitorni) ja metallimuotoverkkolevyä (asuintorni) sekä lasia. Podium-osan julkisivut 1.-3. kerroksissa ovat sinkittyä teräslevyä ja lasia. Rakennuksessa on sisäänpäin kallistettu bitumikermikate. Katolla on profiilipellillä verhoiltu IV-konehuone. Asuinhuoneistoissa on metallikaiteiset ranskalaiset parvekkeet.

Kaupunkikuvatyöryhmä on kannanotossaan 23.9.2019 puoltanut hanketta.

Pysäköinti

Autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrään sovelletaan KSLK:n ja KSV:n voimassa olevia pysäköinnin laskentaohjeita asunto- ja liiketiloille. Ohjeen mukainen kiinteistön autopaikkamäärä on vähintään 44 autopaikkaa.

Hanke liittyy kiinteästi viereiselle tontille (tontti 38222/3) rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköinti on järjestetty suurimmilta osin kyseiseen pysäköintilaitokseen (asunnot 19 ap) Saman tontin koillisnurkalle on sijoitettu ulos 10 ap (asunnot 8 ap; hotelli 2 ap) Lisäksi korttelissa 38221 (Malmin kauppatie 16) sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta osoitetaan kiinteistön käyttöön 15 autopaikkaa, jotka ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän rajoittamattomassa omistuksessa.

Tontin 38222/3 Pysäköintilaitoksen rakennuslupa on vireillä samanaikaisesti. Eri rakennuslupien alaiset alueet poikkeavat tonttien välisestä rajasta ja nämä on pääpiirustuksissa erotettu viivamerkinällä (pysäköintilaitos/asuin.hotellirak.)

Polkupyörien säilytyspaikkoja suunnitelmassa on 501 pp, joista 80 % (400 pp) rakennuksissa.

Esteettömyys

Rakennuksen pääsisäänkäynnit etelä- ja länsipuolella ovat esteettömät. Esteettömät autopaikat sijaitsevat pysäköintihallissa viereisellä tontilla. Hotellin 238 huoneesta 14 (vähintään 5 %) on esteettömiä. Huoneet sijaitsevat B portaassa hissien läheisyydessä kerroksissa 2-16. Asuntojen yhteistilat sijaitsevat A portaassa läheisyydessä ja ovat esteettömiä. Asuntojen irtaimistovarastoista vähintään 5% on esteettömiä.

Rakennuksessa on keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Lämmönlähde on kaukolämpö ja lämmönjakotapa vesikiertoinen lattialämmitys.

Tonttien 38222/3 ja 38222/6 välille muodostuu rasitteita (laitteet ja johdot, autopaikat, tonttirajan ylitys, hulevedet, saatto- ja huoltoliikenne,

savunpoisto ja hätäpoistuminen). Tontin 38222/3 omistaja on Helsingin kaupunki ja pysäköintiyhtiö tulee vuokraoikeutensa nojalla hallitsemaan kyseistä tonttia.

Helsingin kaupungin yleisille alueille sijoitettaville rakenteille haetaan sijoitussopimusta.

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu seuraavat erityisselvitykset:

- Energiaselvitys, asunto-osa (energiatehokkuusluokka B (2018))
- Energiaselvitys, hotelliosa (energiatehokkuusluokka B (2018))
- Kosteudenhallintaselvitys
- Liikennemeluselvitys
- Palotekninen selvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- Riskianalyysi
- Tuulisuusselvitys
- Tärinäselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankekuvaus
- Naapurin kuuleminen
- Selvitykset katu- tai muille yleisille alueille sijoitettavista laitteista tai rakenteista
- Luonnos rasitesopimuksesta

Lisäselvitys

Tontilla olevan vanhan toimistorakennuksen purkamista varten on myönnetty purkamislupa 38-2300-19-P.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Pysäköintipaikkojen määrä:

Kaavamääräyksen edellyttämä määrä: Asunnot ja majoitustilat; yhteensä 107 ap.

Autopaikkojen määrä perustuu kaavamääräyksen sijaan Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja Kaupunkisuunnitteluviraston laatimiin pysäköintipaikkojen laskentaohjeisiin asunto- ja liiketiloille.

Suunnitelmassa oleva ohjeiden mukainen määrä: Asunnot ja majoitustilat; yhteensä 44 ap (pihatasossa, pysäköintilaitoksessa tontilla 38222/3 ja läheisessä Malmin Pysäköintitalo Oy:ssä).

Poikkeamisen perustelut: Kohteen etäisyys sekä Malmin kaupunkikeskuksesta, että juna-asemasta on alle 300 m. Lisäksi polkupyöräpysäköinti toteutetaan vaadittua suurempana (Kaavamääräyksen edellyttämä määrä: Asunnot 206 pp, joista 75 %

rakennuksissa; Suunnitelmassa oleva määrä: Asunnot ja majoitustilat yhteensä 501 pp, joista 80 % (400 pp) rakennuksissa). Edellä mainituilla edellytyksillä on katsottu voitavan soveltaa kaavasta poikkeavia laskentaohjeita.

2. Rakennusalan rajan ja tonttirajan ylitys:

Rakennuksen hotelliosan kulma ulottuu tontin 38222/3 puolelle, maanpäälliseltä osaltaan noin 3,2 metrin etäisyydelle rajasta. Tontti 38222/3 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Ylittävän osan laajuus (maanpäällinen osa): 210 k-m².

Poikkeamisen perustelut: Tontti 38222/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti luvan hakijalle. Tonttirajan ylityksen perustelu on ensisijaisesti kaupunkikuvallinen; tornien välinen riittävä etäisyys vahvistaa kaavan tahtotilaa kahdesta podiumin yläpuolisesta tornimassasta. Ratkaisua tukee myös tornien väliin muodostuva riittävän suuri asuntojen oleskelupiha. Teknisenä perusteluna on tornien välinen paloetäisyys. Ylitys sisältyy tonttien väliseen rasitesopimukseen.

3. Kuivaustilojen laajuus

Kaavamääräyksen edellyttämä määrä: Asukkaiden käyttöön rakennettavat kuivaustilat: vähintään 71,5 m²
Asuntojen pyykinkuivaus- ja pesutilat ratkaistaan kahdella yhteistilalla, joissa on etuosassa pesu- ja kuivauskoneet sekä takaosassa kuivaustilat. Pyykinkuivaus- ja -pesutilojen laajuus yhteensä 45,5 m²

Poikkeamisen perustelut: Asunnoissa on pyykinpesukone- ja kuivausrumpuvaraukset.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

Kerrosala: Kaksi rakennusala, joista toisella rakennusoikeusmerkintä 6000+k1500+yjk200 ja toisella 6000+k1500+yjk100.

Sallittu kerrosala yhteensä: 12000+k3000+yjk300.

Lukusarja osoittaa yhteenlaskettuna rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilman etuliitettä osoittaa likimääräisen korkeustason +29 yläpuolelle sijoittuvan kerrosalan neliömetrimäärän. Toinen k-merkitty luku osoittaa likimääräisen korkeustason +29 alapuolelle myymälä- ja liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Kolmas yjk-merkitty luku osoittaa katetun ja lämmitetyn yleiselle jalankululle varatun kerrosalan. Korkeustason +29 yläpuolelle sijoitettava kerrosala on jäsenneltävä korttelissa kahteen toiminnallisesti ja julkisivuiltaan eriluonteiseen rakennusosaan ja siitä enintään puolet saa käyttää asumiseen.

C-korttelialueella:

- saa pysäköintitilat, tekniset tilat, väestönsuojat, asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja kerhotilat rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1539		1539
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		15000		15000
lisäkerrosalaa		1234		1234

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
 paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
 Lausunto pvm 21.11.2019
 Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Maka liikenne- ja katusuunnittelu
 Lausunto pvm 20.03.2020
 Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Väylävirasto
 Lausunto pvm 03.04.2020
 Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Liikenne- ja katusuunnittelu- sekä kaupunkisuunnitteluyksiköt ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia asemakaavasta. Poikkeamiset on perusteltu eikä naapureilla ei ole ollut niistä 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
- palotekninen suunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta, hankkeeseen soveltuvin osin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

Mikäli jatkosuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne-, taloteknisistä ym. ratkaisuista sijoitetaan katu- tai yleisen alueen puolelle, niille tulee hakea kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttöyksikön sijoitussopimus. Suostumus sijoitusratkaisuille tulee todentaa aloituskokouksessa, sijoitussopimus tulee olla hankittuna ennen ko. työvaiheiden aloittamista.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksesta tulee lähettää tieto myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.

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

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon liittymistä.

Raideliikenteen melu, tärinä ja runkomelu: Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella.

Tärinän osalta rakennusten suunnittelussa tulee huomioida VTT:n selvityksen "Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista" (VTT tiedotteita 2278) mukaiset suositukset rakennusten värähtelyn enimmäisarvoista. Mahdollisesti tarvittavat melun- ja tärinäntorjuntarakenteet on tehtävä tontille hakijan toimesta ja kustannuksella.

Ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin tai näiden valmisteluun ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa tarkennetut julkisivudetaljipiirustukset sekä verkkojulkisivun osalta toimittaa mittakaavaan 1:1 toteutetun väri- ja materiaalmallin tarkastus, jossa on läsnä rakennusvalvontapalvelun edustajan lisäksi vähintään kohteen pääsuunnittelija.

Asiantuntijan avustuksella tulee tutkia julkisivuista aiheutuvia heijastuksia julkisivuratkaisujen täsmennyttyä sen varmistamiseksi, ettei lopputilanteessa rakennuksen lasi- tai metallijulkisivuista aiheudu häiritseviä tai liikenneturvallisuutta vaarantavia heijastuksia. Yhteenveto heijastustutkimuksista on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle.

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupahakemuksen liitteenä olevissa rasiteasiakirjoissa mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava

muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tontille 38222/3 rakennettavien kiinteistön käyttöä palvelevien autopaikkojen on oltava käytettävissä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys oleskelupihan istutusten sekä julkisivuköynnösten hoidosta.

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	Atte Kiianen arkkitehti