

18.03.2021

1

---

<b>Tunnus</b>	2-0317-21-A LP-091-2020-06541
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24 c/o Sok kiinteistötoiminnot
<b>Rakennuspaikka</b>	Kluuvi, 091-002-0104-0001 Vuorikatu 24
<b>Pinta-ala</b>	1265 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12521
<b>Lainvoimaisuus</b>	2020
<b>Sallittu kerrosala</b>	7100 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	5837 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Oiva Vesa Tuomas arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Hotellin (0320) rakentaminen, aloittamisoikeus sekä kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen  Rakennuslupahakemus hotellin rakentamiselle.  HEL 2021-001726  Tontille (91-2-104-1) ja Helsingin kaupungin omistukseen jäävälle kaavamerkinnällä ma1 varustetulle määräalalle (91-2-40-14) rakennetaan 8-kerroksinen hotelli, jossa on kaksi kellarikerrosta. Tontilta on purettu toimistorakennus 27.10.2020 myönnetyllä purkuluvalla (2-2833-20-P).  Pohjaratkaisu  Rakennuksessa on 8 maanpäällistä kerrosta, 2 varsinaista kellarikerrosta sekä K1 kellarin päälle sijoittuva tekninen parvitaso. Hotellihuoneita on yhteensä 196 kappaletta sijoittuen kerroksiin 2-8. Neljä hotellihuonetta / kerros avautuu rungon keskelle sijoittuvaan valokuiluun. Maantasokerrokseen sijoittuvat aulatilat, ravintola keittiötiloineen sekä pääsisäänkäynnin yhteyteen pieni liiketila. 1.kerroksen aula- ja ravintolatila on mitoitettu 230 henkilön kokoontumistilaksi. K1 kerroksessa
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

sijaitsee hotellin apu- ja asiakastiloja, väestönsuoja, kuntosali (max 20 hlöä) sekä hyvinvointitila (max 50 hlöä) puku- ja pesutiloihin. Rakennus liitetään Kluuvin huoltotunneliin, jonne louhitaan ajoyhteys K2 tasolle sijoittuvalta huoltopihalta. Kaikki rakennuksen huoltoliikenne tapahtuu tunneliyhteyden kautta.

#### Julkisivut

Hotellirakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on Maaningan punertavan harmaa ristipäähakattu graniittilaatta. Samaa luonnonkiviverhousta käytetään myös keskellä sijaitsevassa valokuilussa. Maantasokerroksessa ikkunat ovat leveitä kaari-ikkunoita.

#### Tontin käyttö

Tontin etelä reunalla on pihakansi, luonnonkivipintainen jalankululle ja kevyelle liikenteelle varattu alue, josta 2,5 metriä leveä osa on asemakaavan mukaan osoitettu kaupungin jalankulkuväyläksi. Voimassa olevan maanalaisen asemakaavan määräyksen mukaisesti rakennuspaikalla varaudutaan maanalaisen kokoojakadun rakentamiseen. Tontille mahdollistetaan asemakaavan määräyksen mukaisesti maanalaisen kadun ilmanvaihtokuilun sekä poistumistieportaan toteuttaminen. Hulevedet viivytetään ja suunnitelmien mukaan haetaan hulevesien viivytysputken sijoittamista katualueen alle.

Asemakaavan mukaisista 25 polkupyöräpaikasta 14 PP osoitetaan pihakannelle kevyen liikenteen väylän yhteyteen ja 11 PP sijoitetaan kellaritiloihin.

#### Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Hotellihuoneista 10 kpl on esteettömiä. Esteettömät huoneet sijaitsevat 2.-6.kerroksissa ja esteettömiä huoneita on sekä etelä- että pohjoisnäkymin.

Väestönsuojapaikat sijoittuvat hotellin kellariin rakennettavaan S1-luokan väestönsuojaan.

Tontille ei rakenneta autopaikkoja. Pysäköinnin osalta kiinteistö tukeutuu lähialueen pysäköintilaitoksiin ja kadunvarsipysäköintiin. Rakennuksen huoltoliikenne tapahtuu tunneliyhteyden kautta. Hankkeelle on liitetty sopimus liittymisestä huoltotunneliin.

Hankkeelle on liitetty kiinteistön Helsingin Vuorikatu 24 (91-2-104-1) ja Helsingin kaupungin allekirjoitettu rasitesopimus koskien Helsingin kaupungin omistukseen jäävää määräälaa

(91-2-40-14) ja sen alle sijoittuvien rakennuksen osien käyttö-, ylläpito ja uudistamisoikeutta sekä Helsingin kaupungin oikeutta kustannuksellaan toteuttaa, käyttää, ylläpitää ja uudistaa kiinteistöllä (91-2-5104-1) maanalaista ns. Keskustatunnelia tarvittavine tiloineen.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

#### Lausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 15.6.2020.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on B.
- Kuivaketju10- tilanneraportti
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Hulevesisuunnitelma
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet 0-asiakirja

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin (91-2-4-13) haltija, Asunto Oy Oravamäki on esittänyt hakemuksesta huomautuksen, jossa se vastustaa rakennettavan rakennuksen (Vuorikatu 24) korottamista edellisen tasosta. Puiston korkeimmalle kohdalle ei tulisi rakentaa kahdeksankerroksista hotellia. Jo aiempi kuusikerroksinen rakennus oli kyseisellä paikalla liian korkea; vaikka edellinen, kuusikerroksinen istui Puutarhakadun linjaan, oli se puistosta päin katsottaessa liian hallitseva ja puistoa varjostava. Kauniin Kaisaniemen koulun tulisi ehdottomasti olla hotellia korkeampi. Hotellin maksimikorkeuden tulisi olla viisi kerrosta. Puiston virkistyskäyttö on tärkeä tuhansille kaupunkilaisille ja yhteisöllisyys kärsisi, jos näin korkean rakennuksen sallitaan varjostavan kulttuurisesti merkittävän puiston parhaita picnic-paikkoja.

Hakija esittää vastineessaan, että rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen ja ettei silloin naapurin huomautukselle rakennuksen korkeudesta löydy perusteita.

## Poikkeamiset perusteluineen

### Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusoikeuden jakautuminen kerrosten ja kellarikerroksen välillä poikkeaa asemakaavassa osoitetusta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennettava maanpäällinen rakennusoikeus 6554 k-m<sup>2</sup> alittaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 6700 k-m<sup>2</sup>. Maanpäällinen rakennusosa noudattaa ulkomitoiltaan asemakaavassa määriteltyjä reunaehtoja. Vastaavasti kellaritilojen rakennusoikeus 532 k-m<sup>2</sup> ylittää kellarikerrokseen osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden 400 k-m<sup>2</sup>.

Vesikatolle sijoitettavat talotekniset välttämättömät IV-päätelaitteet nousevat lakiosaltaan asemakaavassa määritellyn räystäskoron yläpuolelle. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että vesikatolle tulevat IV-laitteet ulottuvat räystäskoron yläpuolelle terveellisen ja toimivan ilmanvaihdon ja hormituuletuksen osalta vain välttämättömän määrän. IV-laitteet ryhmitellään rakennuksen keskirunkoon siten, etteivät ne näy rakennuksen räystäslinjan yläpuolelta pitkässä puistonäkymässä.

### Poikkeamiset rakentamismääräyksistä

Hotellihuoneissa ei ole avattavaa ikkunaa. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että avautuvia ikkunoita ei voida toteuttaa hotellihuoneisiin hotelliasukkaiden käyttöturvallisuuteen ja talotekniikan toimivuuteen liittyvistä lähtökohdista.

Esitetään käytettäväksi alempaa maastoluokkaa kuin olosuhteet, mitatut etäisyydet merelle edellyttävät, CC3-luokan rakennuksena. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että vaikka rakennus sijaitsee maastoluokan 0 vaikutusetäisyydellä merenrannasta, rakennuksen etäisyys avoimen meren äärellä olevaan rannikkoon on > 0,8 km (idän ja kaakon suuntaan), pohjoisen suuntaan ympäristö on maastoluokan 1 mukaista ja siksi ehdotetaan, että rakennuksen tuulikuormat määritetään maastoluokan I perusteella.

### Poikkeaminen palomääräyksistä

Rakennuksen huoltopihalla ja kellaritiloissa ylitetään vähäisesti sallittu kulkureitin pituus uloskäytävään. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitykset ovat muutamia metrejä, eikä niillä ole oleellista merkitystä poistumisturvallisuuden paloilmoittimella varustetuissa tiloissa.

### Poikkeamiset muista asetuksista

Poiketaan väestönsuojan mitoituksista (Vna 408/2011) siten, että väestönsuojan suojatilan pinta-ala 146,5 m<sup>2</sup> ylittää Valtioneuvoston asetuksessa väestönsuojista määritellyn suojatilan enimmäispinta-alan (135 m<sup>2</sup>). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys on alle 10% asetuksessa annetun suojatilan pinta-alasta. Suojatilaan tehdään kaksi erillistä sisäänkäyntiä, suojatila jaetaan betoniseinällä kahdeksi suojahuoneeksi ja varustetaan neljällä ilmanvaihtolaitteella.

Väestönsuojan hätäpoistumiskuilua ei uloteta sortuma-alueen ulkopuolelle, johtuen rakennuspaikan olemassa olevista louhintaratkaisuksista. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että väestönsuoja sijoittuu maan alle ja kellarikerrosten kautta voidaan poistua myös huoltotunneliin, mikäli rakennussortuma estäisi hätäpoistumiskuilun käytön.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

### Rakennusoikeus

Rakennusoikeus tontilla on 6700 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta käytetään 6554 k-m<sup>2</sup> ja kellarikerrokseen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 532 k-m<sup>2</sup>.

### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		125		125
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		7086		7086
lisäkerrosalaa		467		467
Kellaritilaa		1901		1901

### Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	146	2	Ei

### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9579 m <sup>2</sup>
Tilavuus	37060 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

### Suojaustaso

Automaattinen sammutuslaitteisto rakennetaan kattamaan K2-kellarissa sijaitseva lastauspiha.

### Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Kaupunkikuvatyöryhmä  
15.06.2020  
puollettu

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto  
15.12.2020  
lausunto

### Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji  
Vakuus  
Vakuuden perusteet

Pankkitalletus  
415000 euroa  
Tontilta on purettu vanha rakennus, jonka kaivanto on auki. Työmaan ja kaivannon aiheuttama häiriö ympäristölle pyritään töiden sujuvalla jatkamisella minimoimaan. Kolmen kellarikerroksen betonirakenteiden toteuttamista niihin liittyvine louhintatöineen.

### 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:

- hulevesisuunnitelma
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheessa tehdyistä kosteudenhallintatoimenpiteistä kosteudenhallinnassa sovellettavassa Kuivaketju 10:ssä esitettyihin vaatimuksiin ja tavoitetasoihin nähden.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaiseen aloituskokoukseen on kutsuttava rakennusvalvontapalvelun rakennusteknisen osaston edustajan lisäksi Helsingin kaupungin maa- ja kallioperäyksiköstä sekä edustajat liikenne- ja katusuunnittelusta ja kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta.

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 ja noudatettava ympäristöpalvelun ohjeistusta pölyhallinnasta.

Huoltotunnelin osalta laaditaan erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan myös paloturvallisuuskäytännöt rakentamisen aikana.

Rakennustyöt eivät saa haitallisesti alentaa alueen pohja- ja orsivesien tasoja sekä on noudatettava niitä koskien Helsingin kaupungin maa- ja kallioperäyksikön ohjeita ja vaatimuksia.

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.

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

Rakennusfysiikan osalta edellytetään MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus ylimpien kerrosten julkisivuelementtien kiinnitys-, ikkuna-asennusdetalji- ja vedenpoistosuunnitelmille. Kyseisten asennusten tarkastukseen edellytetään MRL150 a §:n mukainen asiantuntijatarkastus ja yksityiskohtainen dokumentaatio.

Rakennuksen seuraamusluokka on CC3. Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma on laadittava ja laadunvarmistuksen suorittaa vain laadunvarmistustyöhön erikseen nimetty henkilö (asetus 477/2014,7§).

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Kokoontumistiloissa (230 hlöä/ 1. kerros, ravintola- /aulatilat, 50 hlöä/ hyvinvointitila, 20 hlöä/ kuntosali) samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan huomautuksen



18.03.2021

9

---

tehneelle naapurille, Asunto Oy Oravamäelle (91-2-4-13).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 a §, 133 § 135 § ja 150 a § ja 150 c § sekä Mra 54 §

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia