

---

<b>Tunnus</b>	8-0052-21-A LP-091-2020-05343
<b>Hakija</b>	YIT Suomi Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Katajanokka, 091-008-0189-0004 Kanavakatu 14
<b>Pinta-ala</b>	2928 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12446
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	10000 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Toimitilarakentamisen korttelialue KL-1

Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluita varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaaajan tiloja sekä vastaavan toiminnan tiloja.

Rakennusalalle saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyhteyden, hätäpoistumistien sekä sijoittaa ilmanvaihto ja savunpoistokuilun, jossa jäteilma tulee johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle.

<b>Pääsuunnittelija</b>	Mahlberg Niklas arkkitehti Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
-------------------------	---

---

**Rakennustoimenpide** Hotellirakennuksen (0230) rakentaminen

HEL-2021-000140

Vanhalla Katajanokalla satamamakasiinien korttelissa sijaitsevalle rakentamattomalle tontille rakennetaan tiilijulkisivuinen ja viherkattorakenteella varustettu hotellirakennus.

Rakennuksessa on viisi maanpäällistä kerrosta sekä yksi kellarikerros, jossa mm. väestönsuojatilat.

Suunnitteluratkaisuhin on olennaisesti vaikuttanut tontilla sijaitseva, erillisellä rakennusluvalla (rakennuslupa 8-114-20-A) rakennettava Katajanokan pysäköintilaitoksen sisäänajoramppi sekä pysäköintilaituksen tarvitsemat iv-kuilut, uloskäytävät ja hissit . Hankkeet toteutetaan kahdella eri YIT Suomi Oy:n organisaatiolla, jotka tekevät säännöllistä yhteistyötä ja yhteensovitusta koko hankkeen aikana.

Hotelliin on suunniteltu 262 majoitushuonetta.

Tontille sijoittuu hotellirakennuksen lisäksi katutilaan liittyvä saapumisaukio Kanavakadun puolella sekä istutettu kaupunkiaukio Katajanokan laiturin kevyen liikenteen raitin yhteyteen.

Rakennus rakennetaan kiinni katulinjaan ja se on siten pohja-

altaan koko tontin laajuinen lukuun ottamatta kaupunkiaukiota, huoltopihaa sekä tontin länsireunaan varattua jalankulun yhteyttä Kanavakadulta Katajanokanlaiturille.

Rakennus suojataan katu- ja satamatoiminnan melulta huomioiden ajoneuvoliikenteen lisäksi raitiovaunuliikenne Mastokadulla sekä satamatoiminnan aiheuttama melu.

Koska katukorkeuksista johtuen pysäköintilaitoksen sisäänajo + 2,3 (N2000) ja jalankulkuyhteydet (A ja C) tapahtuvat tulvarajan + 3,3 (N 2000) alapuolelta on ajorampin suuaukkoa ympäröivät rakenteet sekä sisäänkäyntikuilut mitoitettu vedenpaineelle tulvarajaan asti. Sisäänajon sekä kuilujen sisäänkäyntien kohdalla tulvasuojaus hoidetaan poikkeustilanteessa tarvittavassa laajudessa rakenteellisilla elementeillä, jotka säilytetään helposti saavutettavassa paikassa.

Kaupunkikuvatyöryhmä puoltaa rakennusluvan myöntämistä huomautuksi, jotka jatkosuunnittelussa on otettu huomioon.

Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla sekä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä.

Rakennuksen kellarikerros varustetaan koneellisella savunpoistolla. Maanpäällisissä kerroksissa on painovoimainen savunpoisto.

Hankkeesta on toimitettu seuraavat erityisselvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Korjausrakentamisen energiaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Rakennuksen terveellisyys
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Louhintatyön riskianalyysi
- Pohjavesilausunto
- Perustamistapaselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ilmanlaatuselvitys
- Selvitys tulvarajan alapuolelle rakentamisesta
- Suunnittelurajapinta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselvitys
- Sijaintilausunto
- Liitoskohtalausunto
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Paloturvallisuuden riskiarviossa hanke on katsottu riskitasoltaan

keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Tulvakorkeuden alapuolelle rakentaminen voi aiheuttaa poikkeustilanteessa tarpeita erityistoimenpiteille poistumisen järjestämiseksi.

Rakenteellisen turvallisuuden, riskiarviossa hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

#### Kuuleminen

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

Helsingin Satama (91-8-9906-100) pitää hankkeen liikennejärjestelyjä puutteellisenä ja pelkää katualueen ruuhkautumista ja edellyttää, että hankkeen saatto- ja huoltoliikenne ml. bussiliikenne ja toteutetaan kokonaisuudessaan tontilla.

Asoy Helsingin Stanssi (91-8-26-4) ei hyväksy vähäisenä poikkeamana asemakaavamääräyksestä esitettyä rakennuksen enimmäiskorkeuden +21.00 ylitystä ja toteaa hakijan kuulemiskirjeessä virheellisesti viittaavan korkeuden ylityksen osalta räystäskorkeuteen kun asemakaavassa tarkoitetaan rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylintä korkeusasemaa.

Hakija perustelee poikkeamia rakennuksen toiminnan välttämättömillä tarpeilla rasittamatta ympäristön katualueita ja kevyen liikenteen raitteja. Poikkeamat on käsitelty lupaprosessin aikana rakennusvalvonnan lisäksi kaavoittajan ja kaupunkikuvatyöryhmän kanssa. Poikkeamalla saavutetaan kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos kuin asemakaavaa tarkasti noudattaen.

Suomen Elokuvasäätiö (91-8-189-2) on huolestunut rakennustöiden aiheuttamista häiriöistä toiminnalleen.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksen ylin korkeusasema +22.90 ylittää 1.9 metrillä asemakaavaan merkityn rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmän korkeusaseman +21.00. Rakennuksen räystäslinja on korkeudella +21.90.

Rakennuksen korkeutta perustellaan rakennuksen toiminnan välttämättömillä tarpeilla rasittamatta ympäristön katualueita ja kevyen liikenteen raitteja. Tontille keskitetty huoltoliikenne on johtanut maantasokerroksen korottamiseen riittävän liikennöintikorkeuden (4,9 m) saavuttamiseksi hotellisiipien alla. Korkeampi pohjakerros tukee lisäksi kaavan tavoitetta avoimesta ja julkisesta maantasokerroksesta arvokkaalla makasiinirakennusten korttelialueella. Yhtenäisen kattomaiseman aikaansaamiseksi talotekniset asennukset sijoitetaan pääsääntöisesti kaltevan viherkattopinnan taakse.

Asemakaavan edellyttämästä paikalla muuratusta julkisivusta poiketen julkisivu on suunniteltu tiililaattapintaisista sandwich-elementeistä. Perusteluna ratkaisulle on rakennuspaikan poikkeukselliset ääneneristysvaatimukset (laivamelu) sekä rantarakentamisen edellyttämät julkisivun tiiviysvaatimukset.

Sisäpiha on ahdas kaavan edellyttämälle puuriville. Saapumispihalle mahtuu yksi tai korkeintaan kaksi puuta.

Poikkeamia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

Rakennusoikeus

10 000 m<sup>2</sup>

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maanalaisen pysäköintihallin ysty-yhteydet ja kuilun saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa		8896		8896
kerrosalan ylitys /MRL 115§		425		425
lisäkerrosalaa		297		297

Autopaikat

Enintään	26
Rakennetut	1
Yhteensä	1

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	192	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	10054 m <sup>2</sup>
Tilavuus	40340 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	27.08.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

## 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
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous.

Rakennustyöt eivät saa haitallisesti laskea alueen pohja- ja orsiveden pintaa. Ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava selvitys, jolla turvataan orsi- ja pohjaveden pinnan säilyminen työn aikana ja lopputilanteessa.

Pohjarakenne-, pohja- ja orsivesisuunnitelmat on esiteltävä Helsingin maa- ja kallioperäyksikölle ennen pohjarakennustöiden aloittamista. Mahdolliset saadut kommentit on huomioitava suunnitelmissa. Pohjaveden suolapitoisuus tulee selvittää ennen perustusten toteutusta.

Pohjavedenpinnan seurantaohjelma on esiteltävä rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin

ryhtymistä.

Hankkeeseen ryhtyneellä pitää olla nopeasti valmius aloittaa veden imeyttäminen imeytyskaivoista, mikäli pohjavedenpinnan tasossa havaitaan haitallisia painumia.

Ulkoseinärakenteiden sadetakkipellityksen ja suojafelttien suunnittelussa tulee huomioida tuuliolosuhteista johtuva poikkeuksellinen sadeveden käyttäytyminen.

Rakennuksen länsisiiven 2-krs:n jännitetty betonipalkkilaatasto edellyttää ulkopuolista tarkastelua ja rakenteesta tulee laatia asiantuntijalausunto.

Hotellin ja alapuolisen pysäköintilaitoksen yhteisten ja risteävien rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida kiinteistöjen toteutusratkaisujen yhteensovitus. Alapuolisen pysäköintilaitoksen savunpoistokuilu tulee hyväksyttävä rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennuspaikkakohtaisessa hyväksyttämisessä tulee huomioida, että kuilua katsotaan kokonaisuutena yhdessä ympäröivien betonirakenteiden kanssa.

Väestösuoja-tilan ja tulvasuojelun suunnitteluratkaisut tulee esitellä palotarkastajalle ja saada hyväksytyksi palotarkastajan toimesta. Palotarkastajan lausunto tulee toimittaa Lupapisteeseen.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Hule- ja jätevesiviemärit tulee rakentaa tulevaisuutta silmällä pitäen erillisinä vaikka hulevedet toistaiseksi johdetaan sekavesiviemäriin.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on rakennusvalvonnalle esitettävä tarkennettu värähtelymitoitus raitiovaunuliikenteen aiheuttamasta runkomelusta.

Laivamelusta johtuen on julkisivuun valittavien ikkunoiden ja ovien täsmällisten rakennustuotteiden äänieristävyys erikseen tarkistutettava akustikolla ennen niiden hankintaa. Rakenteiden ääneneristävyydet tulee todentaa mittauksin

Ennen aloituskokousta on kosteudenhallintaselvityksessä mainitut tarkennetut selvitykset toimitettava Lupapisteeseen: rakenteiden kosteustekninen selvitys, kosteustekninen riskianalyysi.

Palotekninen riskiluokka on 2. Erityismenettelynä edellytetään rakennuksen käyttöönottovaiheen asiantuntijatarkastusta sekä tulvaan varautumisasiakirjojen tarkastusta.

Väestösuojaan sijoitettujen suihkutilojen seiniä ei saa laatoittaa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmista poikkeamista tiedotetaan rakennusvalvontaviranomaista hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi suunnitelmasta huomauttaneille; Helsingin Satamalle (91-8-9906 100), Asoy Helsingin Stanssille (91-8-26-4) sekä Suomen Elokuvasäätiölle (91-8-189-2).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §.

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Havas  
arkkitehti  
puh. 310 26348