

<b>Tunnus</b>	20-0154-23-A LP-091-2022-01977
<b>Hakija</b>	Royal Areena Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0836-0002 Tyynenmerenkatu 27
<b>Pinta-ala</b>	4007 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12655
<b>Lainvoimaisuus</b>	2021
<b>Sallittu kerrosala</b>	13540 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	KL-1 Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajatoimintaa varten, julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- sekä hotellitiloja.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Anttila Matti Juhani arkkitehti AW2-Arkkitehdit

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>11-kerroksisen mailapelikeskuksen (0743) rakentaminen sekä kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärien vahvistaminen</p> <p>Tonteille 20836/2 ja 20836/3 rakennetaan 11-kerroksinen mailapelikeskus (käyttötarkoitusluokka 0743).</p> <p>HEL 2023-000942</p> <p>Hankkeeseen liittyy: - rakennuslupahakemus rakennuksen tontille 20836/3 rakennettavalle osalle (Lupapistetunnus LP-091-2022-11367)</p> <p>Jätkäsaareen Ahdinaltaalle Valtamerilaiturin ja Tyynenmerenkadun väliselle kahdelle tontille rakennetaan 11-kerroksinen mailapelikeskus (käyttötarkoitusluokka 0743). Tämä lupahakemus koskee tontille 20836/2 sijoittuvaa rakennuksen osaa.</p> <p>Lisäksi haetaan lupaa kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärän vahvistamiselle seuraaville tiloille: - kuntosali 1. kerros 150 henkilöä - pelikenttä 2. kerros 300 henkilöä - pelikenttä 4. kerros 300 henkilöä - pelikenttä 6. kerros 300 henkilöä - pelikenttä 8. kerros 300 henkilöä - pelikenttä 10. kerros 300 henkilöä - oleskeluhuone 11. kerros 60 henkilöä</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat sisäöntuloaula, kuntosali, kaksi liiketilaa, tekniset tilat sekä S1-luokan väestösuoja 165 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana asiakkaiden puku- ja peseytymistiloina. Kerroksissa 2 - 9 sijaitsevat eri mailapelien kentät sekä</p>
---------------------------	---

henkilökunnan tilat, varastot ja ilmastointikonehuoneet. Kerroksiin 10 ja 11 sijoittuvat pelikentät, oleskelutiloja pukuhuoneineen ja saunaosastoineen, kokoustiloja sekä ilmastointikonehuone.

#### Julkisivut ja vesikatto

Julkisivut ovat pääosin ruosteen väriseksi esipatinoituja teräsprofiileja ja -teräslevykasetteja. Julkisivu luoteeseen Ahdinaltaan suuntaan sekä kaksi ylintä kerrosta ovat esipatinoiduin teräsprofiilein jäsennöityjä valkoiseksi taustamaalattuja lasipaneeleja. Maantasokerros on läpinäkyvää lasia. Rakennus on tasakattoinen ja vesikatto on bitumikermipäällysteinen.

#### Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Rakennus käyttää suurimman osan tontista. Jäljelle jäävät tontin osat ovat pääosin eri värisin luonnonkivilaatoin päällystettyjä mukaan lukien pelastustie- ja huoltoajoväylät. Tontin luoteispuolelle rakennetaan kaavan edellyttämä tukimuuri, joka mahdollistaa kaupungin puolella olevien Ahdinaltaan rantarakenteiden rakentamisen myöhemmässä vaiheessa. Tontilta ja rakennuksen katolta tulevat hulevedet johdetaan ilman viivytystä kaupungin hulevesiverkostoon. Hulevesiä ei viivytetä meren läheisyydestä johtuen.

#### Esteettömyys

Rakennus ja siihen johtavat kulkureitit ovat esteettömiä. Esteetöntä pysäköintipaikkaa ei toteuteta, koska hankkeessa ei rakenneta pysäköintipaikkoja.

#### Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Asemakaavassa ei ole tonttia koskevaa autopaikoituksen vähimmäismäärää koskevaa kaavamääräystä. Autopaikkoja ei tässä hankkeessa rakenneta. Asiakaspaikoitus tapahtuu alueen yleisillä paikoitusalueilla. Tonteille 20836/2 ja 20836/3 on kaavamääräyksen mukaan rakennettava yhteensä vähintään 220 polkupyöräpaikkaa. Tontille 2 rakennetaan 80 pp. Pyöräpaikat sijoitetaan ulkotiloissa oleviin pyörätelineisiin sisäänkäynnin yhteyteen Tyynenmerenkadun varrelle sekä meren puoleiselle sivulle.

#### Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Tonttien 20836/2 ja 20836/3 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka koskee mm. rakennuksen ulottamista tontin 3 puolelle sekä sen rakentamista, rakennuskustannuksia ja ylläpitoa, perustusten sijoittamista ja palomuurin rakentamista jättämistä, johtojen ja putkien sijoittamista, poistumisteitä, pelastusteitä, hyökkäysteitä ja pelastuslaitoksen nostopaikkoja.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Esteettömyyselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus
- Pihasuunnitelma
- Hulevesiselvitys
- Julkisivujen huoltosuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Naapurin huomautus
- Hakijan vastine naapurin huomautukseen
- Alueryhmän lausunto
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rakennusoikeuslaskelma
- Lentoestelupa

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 11.5.2022. Alueryhmä on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 14.2.2022 ja antanut puoltavan lausunnon (ennakkolausunto 20-0313-22-E).

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 5.9.2022. Helsingin Satama Oy (tontti 91-20-9909-100) on jättänyt lupahakemuksesta seuraavat huomautukset:

Huomautus: Viereisen pysäköintilaitoksen (tontti 20836/1) omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Länsisatamankatu 45 ja se on kokonaisuudessaan vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle. Kiinteistö Oy:n ja Helsingin Sataman välisen vuokrasopimuksen mukaan pysäköintilaitoksesta voidaan osoittaa lähialueita koskevassa asemakaavassa Royal Center -hankkeeseen kuuluville tai muille läheisille kiinteistöille autopaikkoja, joista Kiinteistö Oy voi tehdä

sopimuksen ko. kiinteistöjen haltijoiden kanssa.  
Oikeus autopaikkojen sijoittamiseen asemakaavan tai rakennuslupien mukaisesti pysäköintilaitokseen ei anna oikeutta pysäköintipaikan käyttämiseen ilman normaalin taksan mukaista maksua tai käytöstä suoritettavaa korvausta, josta on sovittava erikseen. Rakennusluvan ehtona tulee olla, että pysäköintilaitoksen vuokralaisen Helsingin Satama Oy:n kanssa on tehty sopimus pysäköintipaikkojen käytöstä ja niistä maksettavasta korvauksesta sekä sovittu korvaus on maksettu Helsingin Satama Oy:lle.

Hakijan vastine: Autopaikkojen mitoitusvaatimus asemakaavassa on enintään 1 ap / 35k-m<sup>2</sup>. Tontille ei rakenneta autopaikkoja. Asemakaavan mukaisia pysäköintipaikkoja ei sijoiteta Helsingin Satama Oy:n vuokraamaan pysäköintilaitokseen, eikä rakennusluvan ehdoksi ole tarve lisätä sopimusta velvoitepaikoista / pysäköintipaikkojen käytöstä sekä niistä maksettavista korvauksista. Urheilukeskuksen asiakaspysäköinti ohjautuu alueen vapaisiin pysäköintipaikkoihin. Asiakkaat saapuvat urheilukeskukseen julkisilla kulkuvälineillä, polkupyörillä, kävellen ja autoilla. Urheilukeskuksen palveluiden kohderyhmänä ovat etenkin Jätkäsaaren ja kantakaupungin asukkaat.

Huomautus: Hankkeen ajoyhteys on esitetty pysäköintilaitoksen tontin 20836/1 kautta. Royal Sport Towerin liikenne ei saa aiheuttaa häiriötä pysäköintilaitoksen liikenteelle. Rakennusluvan ehtona tulee olla voimassa oleva rasitesopimus, johon kyseinen periaate on kirjattu.

Hakijan vastine: Ajoyhteys tontille tapahtuu asemakaavamääräyksen mukaisesti tontin 20836/1 kautta. Rasiteoikeuden osalta on käyty neuvotteluja Kiinteistö Oy:n, Helsingin Satama Oy:n, Helsingin kaupungin ja Royal Areenan kesken. Rasiteoikeuden loppuun saattaminen tehdään hankkeen toteutuksen aikana, joten rakennusluvan ehdoksi voidaan asettaa voimassa oleva rasitesopimus.

Huomautus: Royal Sport Towerin rakenteita ei voida sijoittaa pysäköintilaitoksen tontille 20836/1 ilman Helsingin Satama Oy:n kirjallista suostumusta.

Hakijan vastine: Royal Areena sitoutuu neuvottelemaan hankkeen rakenteiden sijoittamista tontilla 20836/1. Lähtökohtaisesti rakenteet pyritään sijoittamaan tontin 20836/2 alueelle.

Huomautus: Pysäköintilaitoksen tonttia 20836/1 ei voi käyttää rakennustyömaan tai sen kuljetusten tarpeisiin ilman Helsingin Satama Oy:n kirjallista suostumusta.

Hakijan vastine: Royal Areena sitoutuu neuvottelemaan hankkeen rakennustyömaan tai sen kuljetusten tarpeista Helsingin Satama Oy:n kanssa.

Naapurin huomautus on huomioitu eikä anna aihetta muutoksiin.

## Poikkeamiset perusteluineen

### Poikkeukset asemakaavasta:

#### Yhdyskuntatekninen jakokaappi

Kaavamääräys: Korttelialueille kadun varrelle sijoittuville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten.

Poikkeus: jakokaappia ei rakenneta

Hakijan perustelu: Yhdyskuntateknisen tilan tarvetta ei ole. Tarve on selvitetty Helen Sähköverkon sekä Helsingin kaupungin katuvalaistuksesta ja liikennevalo-ohjauksesta vastaavien tahojen kanssa.

#### Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kaavamääräys: Jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa integroituna rakennuksiin.

Poikkeus: Rakennuksessa on tavanomainen jätehuone ja jätehuolto toteutetaan perinteisellä ratkaisulla.

Hakijan perustelu: rakennuksen toiminnoista syntyvä vähäinen jätemäärä. Alueellisen jäteyhtiön kanssa on sovittu, että urheilukeskuksen lopullista jäteratkaisua tarkastellaan Royal Center-hankkeen seuraavien vaiheiden yhteydessä.

#### Ulko-ovien syvennys

Kaavamääräys: Kadunpuoleiset ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen.

Poikkeus: Kadunpuoleisen hissiaulan ja porrashuoneen ulko-ovet sijaitsevat julkisivupinnassa.

Hakijan perustelu: Ovien käyttötarkoitus on rakennuksesta poistuminen. Rakennusratkaisujen ja arkkitehtonisen selkeyden vuoksi ovet on esitetty julkisivupintaan. Ulko-ovet on suojattu kinostumiselta katoksella käyttöturvallisuusasetuksen 1007/2017 18 § mukaisesti.

### Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta 848/2017:

Paloturvallisuusasetuksen 848/2017 30 §: rakennettaessa kiinni toiseen rakennukseen on käytettävä palomuuria.

Poikkeus: Royal Sport Towerin ja siihen kiinni rakennettavan rakennuksen välinen palomuri korvataan tavanomaisella osastoinnilla.

Hakijan perustelu: Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1999/895 80 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi rasittava oikeus jättää palomuri rakentamatta. Asia kirjataan tonttien 2 ja 3 väliseen yhteisjärjestelysopimukseen.

Lisäksi rakennusten toiminnot ja käyttö liittyvät oleellisesti toisiinsa. Hankkeen tiloja voidaan käyttää naapurirakennuksen tapahtumissa ja rakennusten välillä on kulkureittejä ja naapurirakennusta palvelevia tiloja sijaitsee tämän hankkeen puolella. Lisäksi rakennusten välillä on poistumisreittejä, joita ei saa osoittaa kulkevaksi palomuurin lävitse.

Molempien rakennusten suojaustaso on korkea eikä rakennuksissa

tapahtuva toiminta aiheuta tavanomaisesta poikkeavaa syttymisriskiä.

Palon leviämisen estämisen välttämisen lisäksi palomuurin tehtävänä on kestää toisen rakennuksen sortuminen. P1-luokan rakennusten ei lähtökohtaisesti oleteta sortuvan ja käytettävien osastoivien rakenteiden vahvuudesta ja rajapinnan seinän vähäisestä aukkojen määrästä johtuen palon leviämisen riski rakennuksesta toiseen on vähäinen.

Palomuurin rakentamatta jättäminen rakennuksen sisällä tontin 2 ja 3 rajalla on myös perusteltua, koska rakennus on tilallisesti ja toiminnallisesti yksi kokonaisuus ja rakennuksen suojaustaso on korkea.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus 13540 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL		1178		1178
115§ kerrosalaa		12423		12423

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	124	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 13601 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 107354 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos  
Lausunto pvm 26.09.2022  
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 11.04.2022  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)  
Lausunto pvm 15.11.2022  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien yhdyskuntateknisen huollon jakokaapin rakentamista, putkikeräysjärjestelmän keräyspisteen rakentamista ja ulko-ovien

sijoittamista julkisivujen syvennyksiin ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Poikkeama paloturvallisuusasetuksesta koskien palomuurin rakentamista jättämisestä on vähäinen ja perusteltu.

Naapuri on huomauttanut hankkeesta. Huomautus on otettu huomioon eikä anna aiheita muutoksiin.

---

## 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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- mallitarkastus
- 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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun ja kaupungin ympäristöpalveluun.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttökäytöstä.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta pohjarakenteiden sekä kantavien ja jäykistävien rakenteiden osalta. Tarkastuksen tekijät on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä ennen tarkastustyön aloittamista.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määriteltävä R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Hankkeen rakenteellisen turvallisuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määriteltävä R3. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnittelusta rakennuksen ylimmän kerroksen osalta. Tarkastuksen tekijät on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä ennen tarkastustyön aloittamista.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Ennen julkisivujen rakennustyön aloittamista on työmaalla pidettävä julkisivujärjestelmän sekä siihen liittyvien lasipaneelien ja teräslevykasettien väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen



hyväksyttävä toteutustapa.

Jokaiseen kokoontumistilaan on kiinnitettävä näkyvälle paikalle rakennusluvan mukainen suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa tontille johtavan pelastusajoneuvojen reitin toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusauton kääntyminen katualueelta varmistetaan pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet, tai rasiteluontoisten asioiden pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille tontilla 91-20-9909-100.

---

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i-k §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 b-d §, 158 §, 171 § ja 175 §.

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Juha Sundqvist arkkitehti