

Tunnus	11-0180-20-A LP-091-2019-06828
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra
Rakennuspaikka	Kallio, 091-011-0306-0009 Siltasaarencatu 13
Pinta-ala	2267 m ²
Kaava	Asemakaava 12543
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	10900 m ²
Alueen käyttö	Liike-, asuin- ja toimistorakennusten korttelialue (KA)
Pääsuunnittelija	Cederqvist Tom Börje Jarl arkkitehti Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Hotelli-, asuin- ja liikerakennuksen (käyttötarkoituusluokka 320) rakentaminen ja kokoontumistiloiksi hyväksyminen</p> <p>HEL 2020-001580</p> <p>Porthaninkadun ja Kolmannen linjan kulmaukseen rakennetaan 8 - 9 -kerroksinen hotelli-, asuin- ja liikerakennus (käyttötarkoituusluokka 320), jossa on 2 kellarikerrosta. Rakennus sijoittuu rinteeseen. Tontilla sijaitseva virastorakennus puretaan erillisellä purkuluvalla.</p> <p>Suunnitelma perustuu vuosina 2017 ja 2018 järjestetyn tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Rakennus muodostaa Siltasaarencadulla vastapäisellä tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Hotelliosia on 8 -kerroksinen ja siinä on 162 huonetta (3.- 8. kerros). Liikuntaesteisille tarkoitettua huoneita on 2 per kerros. Sisäänkäynnit ovat Siltasaarencadun sekä Kolmannen linjan puolelta (2. kerros). Aulatilojen yhteydessä on 3 ravintolaa (yhteensä 335 asiakaspaikkaa) sekä ruokaravintola (170 ap) aputiloineen. Porthaninkadun puolella 1. kerroksessa on ravintola (100 ap) sekä liiketila.</p> <p>Käynti asuntoihin on Toisen Linjan puolelta (3. kerros). Tutkija-asuntoja on 57 kpl, (1 - 2 h+keittotila), joiden irtaimistovarastot (2 m²/15 kpl, 1 m²/42 kpl) ja ulkoiluvälinevarastot ovat kellaritasolla (1. kerros). Pihat ovat terassipihoja.</p> <p>Rakennuksen huoltoparvi sekä henkilökunnan sosiaalityloja on tasolla +3,46, joista on maanalainen yhteys Toisella linjalla olevaan toimistorakennukseen.</p> <p>Asemakaavan mukaiset autopaikat ,16 kpl, sijoitetaan pysäköintihalliin, johon ajo on Porthaninkadulta. Tämän tontin pyöräpaikat, 255 pp, sijoitetaan pyöräparkkiin ja</p>
---------------------------	---

Siltasaarenkadun kävelykatuosuudelle.

Rakennukseen integroituu myös metron tiloja, kuten sisäänkäynti ja lippuhalli. Teknisiä rakennelmia osin puretaan ja liitetään ne osaksi uudisrakennusta.

Hankkeelle on laadittu 7.1.2020 yhteisjärjestelysopimus kiinteistöjen 11-307-17, 11-306-9 ja edellä mainituilla kiinteistöillä ja yleisillä alueilla sijaitsevista metroatraa ja sen käyttöä palvelevista tiloista.

Väestönsuojapaikat (tämä tontti ja tontti 17 yhteensä 476 paikkaa) sijoitetaan Eläintarhantien yhteisväestönsuojaan.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat vaaleaa paikalla muurattua tiiltä laajoin neliömäisin aukotuksin ja eri sävyihin käsiteltyä kuparipintaista julkisivulevyä. Parveke- ja terassikaiteissa käytetään kuvioi'itettyä metallilevyä.

Osa rakennusten kattopinnoista toteutetaan viherkattoina ja osa kermipintaisina.

Aurinkopaneeleja sijoitetaan osalle kattopinnoista.

Lausunnot

Rakennusoikeus ylittyy 74 k-m². Kaavoittaja on lausunnossaan 28.11.2019 puoltanut poikkeamista.

Elintarviketurvallisuusosasto (YKE) on lausunnossaan 17.1.2020 huomauttanut seuraavaa:

Lippuhallissa sijaitsevaan ruokaravintolaan, jossa ei ole pukuhuonetta, tulee ravintolan henkilökunnalle järjestää pukuhuonetilat.

Elintarviketurvallisuusyksikkö pyytää mahdollisuutta tutustua yksittäisten elintarvikehuoneistojen kalustepiirustuksiin ennen muutosten toteuttamista.

Ympäristöpalvelut on 31.01.2020 antanut lausuntonsa hotellitoiminnasta.

Eriyisselvitykset:

- Esteettömyysselvitys
- Ulkopuolisen tarkastajan lausunto louhintojen kalliomekaanisista vaikutuksista ympäristön kalliotiloihin
- Pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- Pima historiaselvitys
- Pohjarakennuslausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, asunto-osa (R2)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, hotelliosa (R2)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, asunto-osa (R2)

- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, hotelliosa (R2)
- Hankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Ulkovaipan ääneneristys selvitys
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka: Asunnot A, liiketilat A, pysäköinti A, Hotelli B,)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Liikennemeluselvitys
- Selvitys auto-, polkupyörä-, väestösuojapaikoista ja sosiaalityötiloista
- Rakennusoikeuslaskelma
- Liikkumis- ja esteettömyyselvitys

Riskiarvioissa R2:sta johtuen esitetään riskien ennalta ehkäisemiseksi keskeisille rakenne- ja rakennusfysiikkasuunnitelmille sisäisen, hankkeesta riippumattoman tarkastajan suunnitelmien tarkastusta.

Päätökseen liittyvät muut asiakirjat:

- Valtakirja
- Naapurien kuuleminen
- Yhteisjärjestelysopimus
- Kerrosalalaskelma
- Väestösuojapaikat

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeaminen asemakaavasta:
Rakennusoikeus ylittyy 74 k-m².

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että hankkeen asemakaava on toteutettu tontinluovutuskilpailun pohjalta ja jatkosuunnittelun aikana on todettu, että kaavan rakennusvolyymi tuottaa suuremman kerrosalan kuin kaavaa varten arvioitiin. Liiketilojen pinta-alan lisääminen edesauttaa alueen aktivoimista ja kehittymistä kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Poikkeaminen rakennusmääräyksistä:

Hotellin 2. poistumisportaan osalta poistumiskorkeus ylittyy 0,35 metrillä (24 metrin sijaan 24,35 m) johtuen jalkakäytävän suuresta kaltevuudesta portaan kohdalla.
Pelastuslaitos ei puolla poikkeamista.

Hakija perustelee poikkeamistaan sillä, että hotellista on poistumistiet kahteen suuntaan. Rakennus on rinteessä, joten toisen portaan osalta 24 metrin poistumiskorkeus alittuu. 1. kerros on korkea, joten kerrosten lukumäärä ei kasva.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina sekä vähäisinä poikkeamisina asemakaavasta ja rakennusmääräyksistä.

Rakennusoikeus

Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, hotelli 6100 k-m²

Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, asunnot 2150 k-m2

Liiketilaa li 1400 k-m2

Maanalaista myymälä- ja liikekerrosalaa ma 1250 k-m2

Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-, varasto-, teknisiä-, väestönsuojatiloja, hormoneja, pysäköintitiloja luiskineen sekä metroa, Pissararataa ja sähkömuuntamoita palvelevia teknisiä tiloja ja pysty-yhteyksiä asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m2 asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Lisäkerrosala 1: Asuntojen yhteistilat ja 1. krs:n porrashuone 30 k-m2
Lisäkerrosala 2: Tekniset tilat
Lisäkerrosala 3: Metro
Lisäkerrosala 4: Pysäköintitilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2190		2190
liikerakennusten kerrosalaa		8784		8784
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1040		1040
lisäkerrosalaa 1		149		149
lisäkerrosalaa 2		666		666
lisäkerrosalaa 3		221		221
lisäkerrosalaa 4		616		616
Autopaikat	Rakennetut	16		
	Yhteensä	16		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 15295 m²
Tilavuus 53100 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Rakenteiden luokkavaatimukset

Hotelliosaa varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
15.11.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
28.11.2019
ei huomautettavaa

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
21.01.2020
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksestä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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
- 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 luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokoukseen tulee kutsua HKL:n sekä maa- ja kallioperäyksikön edustajat.

Viherkattoja ja kattopuutarhoja koskevat suunnitelmat on toimitettava ennen aloituskokousta.

Siltasaarenkadulla sijaitsevista terasseista on toimitettava erillinen suunnitelma ja sijoitusluvat aloituskokoukseen mennessä.

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

Niin toteutussuunnitelmissa kuin maa- ja kalliorakennus- sekä uudisrakennustöissä on noudatettava toteutussopimuksen ehtoja.

Kaikki rakentamistoimenpiteet tulee olla suunniteltu siten, ettei niistä aiheudu riskiä, vahinkoa tai tarpeetonta haittaa olemassa lähiympäristössä oleville rakennuksille, maanalaisille tiloille ja rakenteille tai kaduille. Aloituskokouksessa tulee esittää maa- ja kalliorakentamisen ympäristövaikutusten seuranta- ja mittausohjelma vastuutuksineen.

Ennen louhintatöiden aloittamista louhinnan toteutussuunnitelmat tulee olla hankkeelle nimetyn ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat sekä esitetty maa- ja kallioperäyksikölle.

Louhintatöissä on melu-, pöly- tms. haittojen minimoimiseksi noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava tiiviitä lavoja käyttäen. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon siirtymistä.

Työmaan aitaamiseen sekä metroon kulku- ja muihin liikennejärjestelyihin liittyvät suunnitelmat ja niiden mukainen toteutus tulee olla aina ajantasainen ja selkeä työmaa-vaiheistukseen nähden. Metrosisäänkäyntien turvallisuuteen ja opastukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §) sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevän asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto

laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle aloituskokouksessa, viimeistään kuitenkin ennen rakennusteknisten töiden aloittamista.

Rakennuksen meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Kiinteistöjen yhteisjärjestely tulee olla perustettu ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on väestösuojapaikkojen käytettävyys ja pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ravintolatiloihin (kokoontumistila) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §: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	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338