
Tunnus	8-0052-21-A LP-091-2020-05343
Hakija	YIT Suomi Oy
Rakennuspaikka	Katajanokka, 091-008-0189-0004 Kanavakatu 14
Pinta-ala	2928 m ²
Kaava	Asemakaava 12446
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	10000 m ²
Alueen käyttö	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.

Pääsuunnittelija	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 laajuudessa rakenteellisilla elementeillä, jotka säilytetään helposti saavutettavassa paikassa.

Kaupunkikuvatyöryhmä toteaa, että uusi julkisivujäsentely on vienyt suunnitelmaa parempaan suuntaan. Työryhmä huomauttaa, että lopputulos olisi laadukkaampi asemakaavan edellyttämällä paikalla muurauksella toteutettuna, eikä näe, että tätä olisi mahdotonta toteuttaa rakennusfysikaalisiin syihin vedoten.

Hakija haluaa kuitenkin toteuttaa julkisivut ensimmäistä kerrosta lukuun ottamatta tiililaattapintaisena elermenttirakenteena perustellen ratkaisua olosuhteiltaan vaativan rakennuspaikan huomioon ottavilla rakennesfysikaalisilla perusteilla, laivamelun huomioimisella sekä pienemmillä hiilidioksidipäästöillä. Arkkitehtisuunnittelija vakuuttaa, että tiililaattapintaisella elementtiratkaisulla päästään vastaavan tasoiseen julkisivun ulkonäköön verrattuna paikallamuurattuun rakenteeseen.

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
- Pohjavesiläusunto
- Perustamistapaselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ilmanlaatuselvitys

- Selvitys tulvarajan alapuolelle rakentamisesta
- Suunnittelurajapinta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselvitys
- Sijaintilausunto
- Liitoskohtalausunto
- Naapurin kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Vastine naapurin huomautuksiin
- Asiantuntijan lausunto julkisivuratkaisusta
- Tiililaattajulkisivujen referenssikohteita

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 huolto liikenne 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 räystääslinja 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.

Hankkeen ulkopuolinen asiantuntija toteaa lausunnossaan, että ehdotettu tiililaattajärjestelmä soveltuu kohteeseen hyvin. Rakenne toimii rakennusfysikaalisesti oikeaoppisesti ja ratkaisulla on saavutettavissa pitkä käyttöikä. Tiiliverhoukseen sisältyy näissä olosuhteissa kosteusteknisiä ja toteutukseen liittyviä riskejä. Asiantuntija ei voi suositella tiiliverhousta käytettäväksi kohteessa.

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

Poikkeamia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

Rakennusoikeus

10 000 m²

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 ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	192	2	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	10054 m ²			
Tilavuus	40340 m ³			
Paloluokka	P3			
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
- lv-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 orsivesisuunnityelmat 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 suojafeltien 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 hyväksytyä 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 ääneneristyvyys tulee todentaa mittauksin.

Laadukkaaseen lopputulokseen pääseminen tulee varmistaa aidoin materiaali- ja sävymallein riittävän kokoisena malliasennuksena.

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

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

Väestönsuojaan 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