

UNIONINKATU 14

3. KAARTINKAUPUNKI KORTTELI 53 TONTTI 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12514
PÄIVÄTTY 23.10.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 53 tonttia 4

Kaavan nimi:
Unioninkatu 14

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.11.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.4.–7.5.2018
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Kaava-alue sijaitsee Unioninkadun ja Eteläisen Makasiinikadun
kulmauksessa osoitteessa Unioninkatu 14.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö
Hanna Kiema, arkkitehti

Liikenne: Juuso Helander, insinööri

Teknitaloudellinen suunnittelu:

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri
Mikko Tervola, insinööri
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Hakijataho

Kiinteistö Oy Unionikatu 14

Hankesuunnittelu

Vesa Olkkola, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Ympäristöhäiriöt	9
Pelastusturvallisuus.....	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta

4 Viitesuunnitelma

5 Meluseelvitys, Akukon, 28.2.2018

6 Palotekninen yleissuunnitelma (luonnos), L2 Paloturvallisuus, 22.12.2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Kaartinkaupungin kaupunginosassa Unioninkadun ja Eteläisen Makasiinikadun kulmauksessa osoitteessa Unioninkatu 14. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin sijoittumisen tontilla olevaan toimistorakennukseen.

Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen vuonna 1969 valmistunut toimistorakennus, jonka maantasokerros on pääasiallisesti ulkotilaa ja toimii pysäköintialueena. Pieni aulatila hisseineen toimii sisäänkäyntinä rakennukseen. Kellarissa on neuvottelu- ja varastotiloja. Kerroksissa 2–6 on toimistoja ja rakennuksen 7. kerroksessa kokoustilaa, saunatila ja IV-konehuone.

Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa maantasokerroksen muuttumisen liike- ja toimistotiloiksi sekä hotellin vastaanotto- ja ravintolatiloiksi. Kerroksien 2–6 toimistotilat muutetaan hotellihuoneiksi ja 7. kerroksen kokous- ja saunatilojen sekä IV-konehuoneen tilalle rakennetaan hotellihuoneita ja IV-konehuone siirretään katolle. Tontin kerrosala kasvaa noin 1 800 k-m².

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin Satama Oy huomautti, että kohdekortteliin voi kohdistua yöaikaan jonkin verran matalataajuista laivamelua. Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY), Helen Sähköverkko Oy:llä tai kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia Helsingin Satama Oy:n lausunnon pohjalta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen lisäksi hotellin sijoittuminen tontilla nykyisin sijaitsevaan toimistorakennukseen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alue kehittyy toiminnallisesti sekoittuneena alueena yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alue kuuluu uudessa yleiskaavassa keskusta-alueeseen C1, joka on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 062 m². Tontille osoitettu rakennusoikeus on 6 050 k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 1 800 k-m². Tontin tehokkuusluku e = 5,7.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Unioninkadun varrella Kaartinkaupungin kaupunginosassa, Eteläsataman läheisyydessä. Kaava-alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoittunutta aluetta hallinto-, toimisto- ja asuinrakennuksineen. Alueella on lisäksi kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita.

Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen vuonna 1969 valmistunut ja arkkitehti Kurt Simbergin suunnittelema toimistorakennus, jonka maantasokerros on pääasiallisesti ulkotilaa ja toimii pysäköintialueena. Pieni aulatila hisseineen toimii sisäänkäyntinä rakennukseen. Kellarissa on neuvottelu- ja varastotiloja. Kerroksissa 2–6 on toimistoja ja rakennuksen 7. kerroksessa kokoustilaa, saunatila ja IV-konehuone. Rakennuksen 7. kerros on sisäänvedetty julkisivun räystäslinjasta. Rakennukseen on tehty tila- ja huonejakomuutoksia vuosien mittaan. Rakennuksen julkisivu uusittiin vuonna 2004. Uusittu julkisivu on valkobetonia.

Kohteen ympäristössä korostuvat ajalliset kerrostumat. Kasarmitorin laidalla sijaitsee Kaartin Kasarmi 1800-luvun rakennuksineen ja Kasarmikadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmaan on tullut 2017 uusi toimistorakennus. Korttelissa ja lähikortteleissa on 1900-luvun rakennuksia vuosisadan alusta 60-luvulle asti.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on osoitettu kerrosalaa 6 050 k-m². Tontin kerrosala kasvaa noin 1 800 k-m². Kerrosalan lisäys syntyy kellarikerroksen tilojen muuttamisesta käyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi, maantasokerroksen rakentamisesta sekä 7. kerroksen laajentamisesta.

Maantasokerros tulee varata liike-, ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Sisäpihan rakennusosalalle saa sijoittaa hotellihuoneita. Jäte- ja muu huolto tulee sijaita rakennuksessa.

Vesikaton yläpuolelle sijoitettava IV-konehuone tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuurin. IV-konehuoneelle on osoitettu kaavassa myös ylin korkeusasema +32,0.

Hotellia varten tehtävät muutokset julkisivuissa tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Liikenne

Lähtökohdat

Unioninkatu on alueellinen kokoojakatu Eteläisestä makasiinikadusta pohjoiseen ja Eteläinen Makasiinikatu on alueellinen kokoojakatu Unioninkadun ja Etelärannan väliseltä osuudelta. Reitti Unioninkatu Eteläinen Makasiinikatu on satamaan johtava pääreitti. Reitillä kulkee myös satamasta johtuvaa raskasta liikennettä. Liikennemäärä Unioninkadulla Eteläisen makasiinikadun pohjoispuolella on noin 13 000 ajon./vrk ja Eteläisellä Makasiinikadulla Unioninkadun länsipuolella noin 3 200 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Kohteessa ei edellytetä autopaikkoja vaan autopaikoille on määrätty enimmäismäärät. Autopaikkojen määrät ovat toimistoille enintään 1 autopaikka / 350 kerrosneliötä, liiketiloille enintään 1 autopaikka / 150 kerrosneliötä, ravintoloille enintään 1 autopaikka / 350 kerrosneliötä ja hoteleille enintään 1 autopaikka / 350 kerrosneliötä. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Pyöräpaikkoja edellytetään kaavassa toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pyöräpaikka / 50 kerrosneliötä, ravintoloille vähintään 1 pyöräpaikka / 15 asiakaspaikkaa ja hoteleille enintään 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää.

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää. Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa ja kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Kiinteistön tontti-, saatto- ja huoltoliikenne järjestetään Eteläisen Makasiinikadun puolelta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue tukeutuu kävelyetäisyydellä oleviin ydinkeskustan monipuolisiin palveluihin. Helsingin päärautatieasema on noin kilometrin päässä.

Kaavaratkaisu

Alueen palvelutaso kasvaa kaavaratkaisun myötä. Hotellien ja ravintoloiden määrä lisääntyy.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueen rakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen naapuritonttien rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Fabianinkadun ja Eteläisen Makasiinikadun kulman rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä: Suojeltava rakennus, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja osoitteessa Unioninkatu 16 oleva rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä: Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus.

Kortteli sivuaa Kaartin kasarmin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Kaartin kasarmikorttelilla on tärkeä kansallinen symboliarvo suomalaisen sotaväen historiallisena toimintaympäristönä, ensin Kaartin kasarmina ja sittemmin puolustusministeriön ja pääesikunnan toimitiloina.

Unioninkatu on valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö. Katuakseli on pituudeltaan 2,4 kilometriä ja päättyy kummassakin päässä arvorakennukseen. Katu on Helsingin tärkein pohjois-eteläsuuntainen kaupunkirakennustaiteellinen akseli, jonka perushahmo on varsin hyvin säilynyt.

Kaavaratkaisu

Suojelukohteiden suhteen ei tapahdu muutoksia. Rakennusta ei suojella kaavassa. Rakennuksen ympärillä sijaitsevat suojellut rakennukset huomioidaan kaavassa niin, että kohteen julkisivuissa tapahtuvat muutokset tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

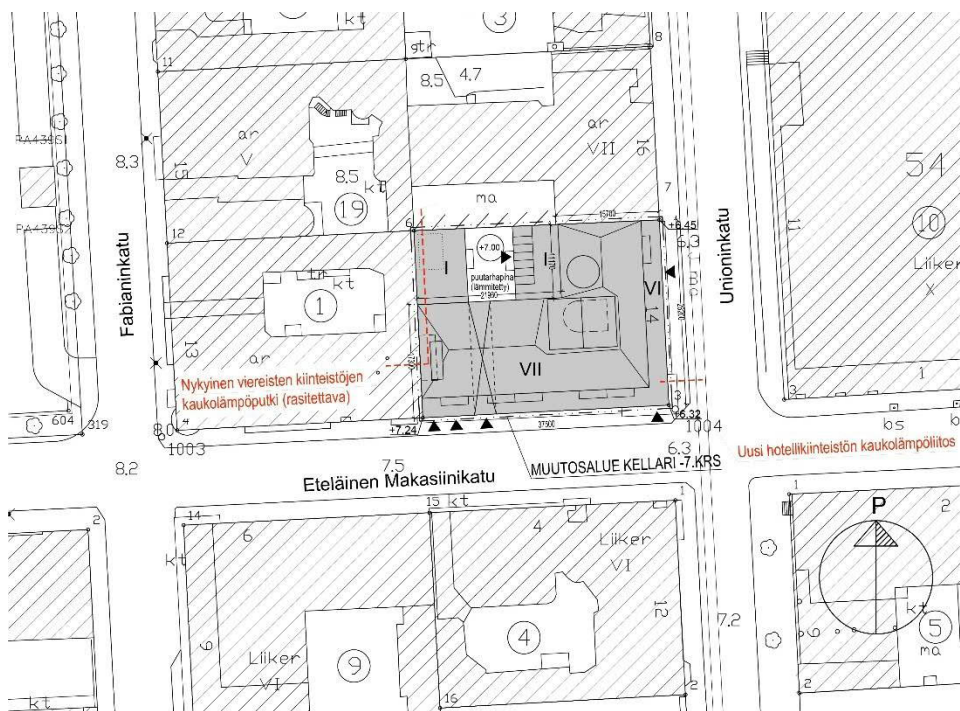
Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontilla sijaitsee useampaa tonttia palveleva kaukolämpöjohto.

Tontin itäpuolella sijaitsee maanalainen viemäritunneli.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Tontilla sijaitseva tonttien välinen kaukolämpöyhteys tulee säilyttää ja tarvittavat johtosiirrot tulee hyväksyttävä johdon omistajalla. Asemakaavassa on annettu määräys yhteiden säilyttämisestä.



Kuva: Nykyinen viereisten kiinteistöjen kaukolämpöpötki, joka on rasitettava sekä uusi hotelliikiinteistön kaukolämpöliitos. (Kuva Jaakko Puro Oy)

Olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille ei saa asemakaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutua haittaa.

Ympäristöoppaan 2014 (Tulviin varautuminen rakentamisessa) mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus tontilla on +2.8 (N2000).

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Unioninkadun ja muiden lähikatujen ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella melua sekä ilmanlaatua heikentäviä päästöjä. Unioninkadun katukuilumainen rakenne heikentää ilman epäpuhtauksien laimenemista, mikä huonontaa ilmanlaatua.

Vuonna 2005 typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus oli Unioninkatu 18 kohdalla $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja vuonna 2007 Unioninkatu 15 kohdalla $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuosiraja-arvon ollessa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Unioninkatu on vuonna 2008 määritelty typpidioksidin vuosiraja-arvon ylitysalueeksi. Vielä vuonna 2011 Eteläinen Makasiinikatu 2 kohdalla on

NO₂-pitoisuus ollut 36 µg/m³. Viime vuosina typpidioksidipitoisuudet ovat yleisesti hiukan laskeneet, eikä uusimmissa vuosina 2015 ja 2016 tehdyissä arvioissa Unioninkadun ole enää arvioitu kuuluvan typpidioksidin raja-arvon ylitysalueisiin tai alueisiin, joilla se olisi vaarassa ylittyä. Ilmanlaatu on kuitenkin edelleen heikkoa ja typpidioksidin vuorokausiohjearvo voi ylittyä ajoittain ainakin hengityskorkeudella etenkin epäedullisissa sääolosuhteissa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on esitetty rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää kerrokseen 1–6 vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle. Vaatimus saattaa vaihdella eri kerrosten välillä.

Tehdyn liikennemeluselvityksen mukaan rakennuksen ylimmälle sisäänvedetylle kerrokselle ei ole tarpeen antaa äänitasoerovaatimuksia, koska ne ovat pienempiä kuin ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 edellyttämä vähimmäisäänitasoero 30 dB.

Heikon ilmanlaadun johdosta rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta katualueeseen nähden. Ilmanotosta on annettu asemakaavassa määräys.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Asemakaavamuutos koskee olemassa olevaa rakennusta.

Kaavaratkaisu

Hankkeesta on laadittu palotekninen suunnitelma. Hotellin edustalta on tarvittaessa mahdollista järjestää pelastuslaitoksen pääsy rakennuksen katolle.

Vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun myötä hotellien määrä Kaartinkaupungissa ja ydinkeskustassa kasvaa.

Katutasossa olevat toiminnot elävöittävät kävely-ympäristöä ja eheyttävät kaupunkikuvaa.

Toimistorakennuksen muuttuminen hotelliksi muuttaa rakennuksen ilmettä. Rakennuksesta tulee näkyvämpi osa Unioninkatua.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin. Kiinteistön tonttiliittymät poistuvat Unioninkadun puolelta. Tontille johtava liikenne ja huolto hoituvat jatkossa Eteläisen Makasiinikadun kautta, mikä lisää satamaan johtavan kokoojakatuyhteyden häiriöttömyyttä ja sujuvuutta. Hotellin huolto- ja saattoliikenteelle varattaneen tilaa Eteläisen Makasiinikadun varresta, mikä poistaa 2–3 asukaspysäköintipaikkaa.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia kaupungille.

Asemakaavamuutos korottaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan erikseen maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yrityksiin

Hankkeen vaikutukset hakemuksen taustalla olevalle yritykselle

Vaikutukset kiinteistökehitysyhtiölle ovat hankkeesta jo aiheutuneet suunnittelu-, selvitys- ja käsittelykulut sekä jatkossa mahdollinen kaupungille maksettava maankäyttökorvaus arvioidusta arvonnoususta sekä kiinteistön muutos- ja korjaustoimenpiteiden kulut. Lopputilanteessa hotellin myynnistä syntyvän taloudellisen hyödyn voidaan olettaa kattavan alkuvaiheen kulut ja tuottavan yritykselle voittoa.

Vaikutukset kiinteistössä toimiviin yrityksiin ja yhdistyksiin

Asemakaavoituksen aloitusvaiheessa kyseessä olevan kiinteistön omistaja on jo vaihtunut. Kiinteistössä toimi myyntihetkellä Rakennusteollisuuden keskusliitto ry. Työntekijöitä oli noin 90 henkilöä. Rakennuksen myynnin myötä keskusliitto on siirtynyt toisiin tiloihin viereiseen kortteliin.

Sijainti yritysten sijoittumisen näkökulmasta tulevaisuudessa

Kohde sijoittuu alueelle, jossa toimistotilan kysynnän arvioidaan pysyvän korkeana seuraavan 20 vuoden aikana ja uudisrakentamispotentiaali on vähäistä. Alueelle on tullut yksi uusi toimistorakennus vuonna 2017. Kyseisellä alueella on vakiintunut tilakanta ja suhteellisen vähän vapaata toimistotilaa. Kohde sijoittuu Kasar-

mitorin ja Etelärannan väliin. Eteläranta tulee kehittymään tulevaisuudessa muuttaen alueen houkuttelevuutta entisestään toimistojen ja työpaikkojen sijoittumisen näkökulmasta.

Alueen toimitilapotentiaali heikkenee muutoksen myötä. Toimistotilaa menetetään noin 4 350 k-m². Kasarmitorin kulmaan vuonna 2017 valmistunut uusi toimistorakennus korvaa osan menetetyistä potentiaalista, kun uusi moderni toimistorakennus on 600 k-m² suurempi sekä tehokkaampi tilankäytön suhteen, kuin tontilta aiemmin sijainnut toimistorakennus. Hotelli tuo osan työpaikoista takaisin alueelle. Näin ollen muutos ei ole kokonaan negatiivinen työpaikkojen näkökulmasta. Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellin sijoittumisen tontille, mutta kaava mahdollistaa myös muita käyttötarkoituksia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.



Ote Uudenmaan yhdistetystä maakuntakaavasta

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmi lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Ote Yleiskaava 2002:sta (lainvoimainen 19.1.2007)

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskusta (C1). Keskusta-alue C1 on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.



Ote uudesta yleiskaavasta (valtuuston hyväksymä 26.10.2016)

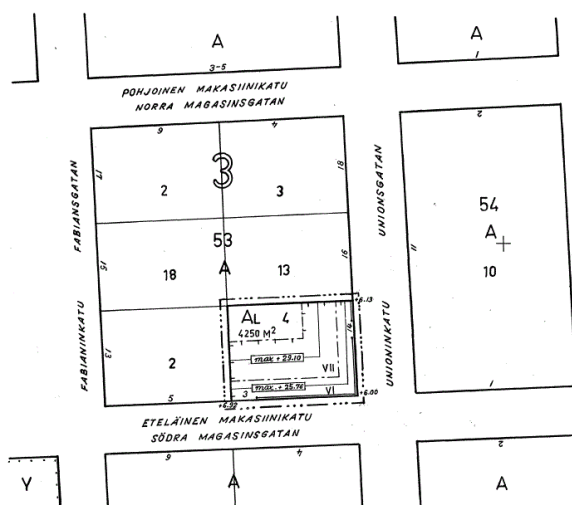
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioalueella. Kaava-alueen vieressä on maanalaisessa yleiskaavassa esitetty tontin itäpuolella maanalainen yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Nyt laadittava kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote maanalaisesta yleiskaavasta (lainvoimainen 18.11.2011)

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 5968 (vahvistettu 12.12.1967). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten kortteli-alue (AL). Tontille on osoitettu kerrosalaa 4 250 k-m². Kerrosten lukumäärä on porrastettu. Katutilaan rajautuvia kerroksia saa olla kuusi. Seitsemännen kerroksen rakennusala on sisäänvedetty.



Ote ajantasa-asemakaavasta (vahvistettu 12.12.1967)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.11.–18.12.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Rikhardinkadun kirjastossa, osoite Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helen Oy huomauttaa kannanotossaan, että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, joka on huomioitava suunnittelussa. Muilla viiranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaukolämpöjohdon huomioimisesta on määrätty kaavaratkaisussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viitesuunnitelmassa esitettyyn valokylttiin Eteläisellä Makasiinikadulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat laivameluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty ympäristöhäiriöiden osalta Helsingin Satama Oy:n lausunnon johdosta
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti x.x.20xx hyväksyä Unioninkatu 14:n asemakaavan muutoksen 23.10.2018 päivätyn piirustuksen numero 12514 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä x.x.20xx

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	27.02.2018
Kaavan nimi	Unioninkatu 14	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112514
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1062	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0081	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,1062

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1062	100,0	6050	5,70	0,0000	1800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1062	100,0	6050	5,70	0,0000	1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0081	7,6		0,0081	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1062	100,0	6050	5,70	0,0000	1800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1062	100,0	6050	5,70	0,0000	1800
K	0,1062	100,0	6050	5,70	0,1062	6050
KL					-0,1062	-4250
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0081	7,6		0,0081	
ma	0,0081	100,0		0,0081	

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

UNIONINKATU 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Toimistokäytössä ollut rakennus muuttuu hotelliksi Eteläisen Makasiinikadun ja Unioninkadun kulmassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyään pysäköintikäytössä olevan maantasokerroksen rakentamisen hotellin vastaanotto-, aula- ja ravintolatiloiksi sekä huoltotiloiksi. Hotellihuoneet sijoitetaan pääasiassa kerrokseen 2–7.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Unioninkatu 14 sijaitsevaa vuonna 1969 rakennettua toimistorakennusta ja sen muuttamista hotelliksi. Tavoitteena on rakentaa nykyään pysäköintikäytössä olevaan maantasokerrokseen hotellin aula-, vastaanotto- ja ravintolatilat sekä huoltotilat. Hotellihuoneet sijoitetaan pääasiassa kerrokseen 2–7. Muutoksen tavoitteet pohjautuvat yleiskaavan tavoitteisiin toiminnallisesti sekoittuneesta alueesta ja katutason elävöittämisestä.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos ja viitesuunnitelma) on esillä 27.11.–18.12.2017 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.12.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1967) alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavan 2002 mukaan aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistykseen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi C1. Keskusta-alue C1 on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto 12259. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen vuonna 1969 valmistunut toimistorakennus, jonka maantasokerros on pääasiallisesti ulkotilaa ja toimii pysäköintialueena. Pieni aulatila hisseineen toimii sisäänkäyntinä rakennukseen. Kellarissa sijaitsee neuvottelu- ja varastotiloja. Kerroksissa 2–6 on toimistoja ja rakennuksen 7. kerroksessa kokoustilaa, saunatila ja iv-konehuone. Rakennuksen 7. kerros on sisäänvedetty julkisivun räystääslinjasta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Hanna Kiema, arkkitehti, p. (09) 310 37478,
hanna.kiema@hel.fi (13.12.2017 asti)

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027,
hanna.pikkarainen@hel.fi (14.12.–18.12.2017)

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi

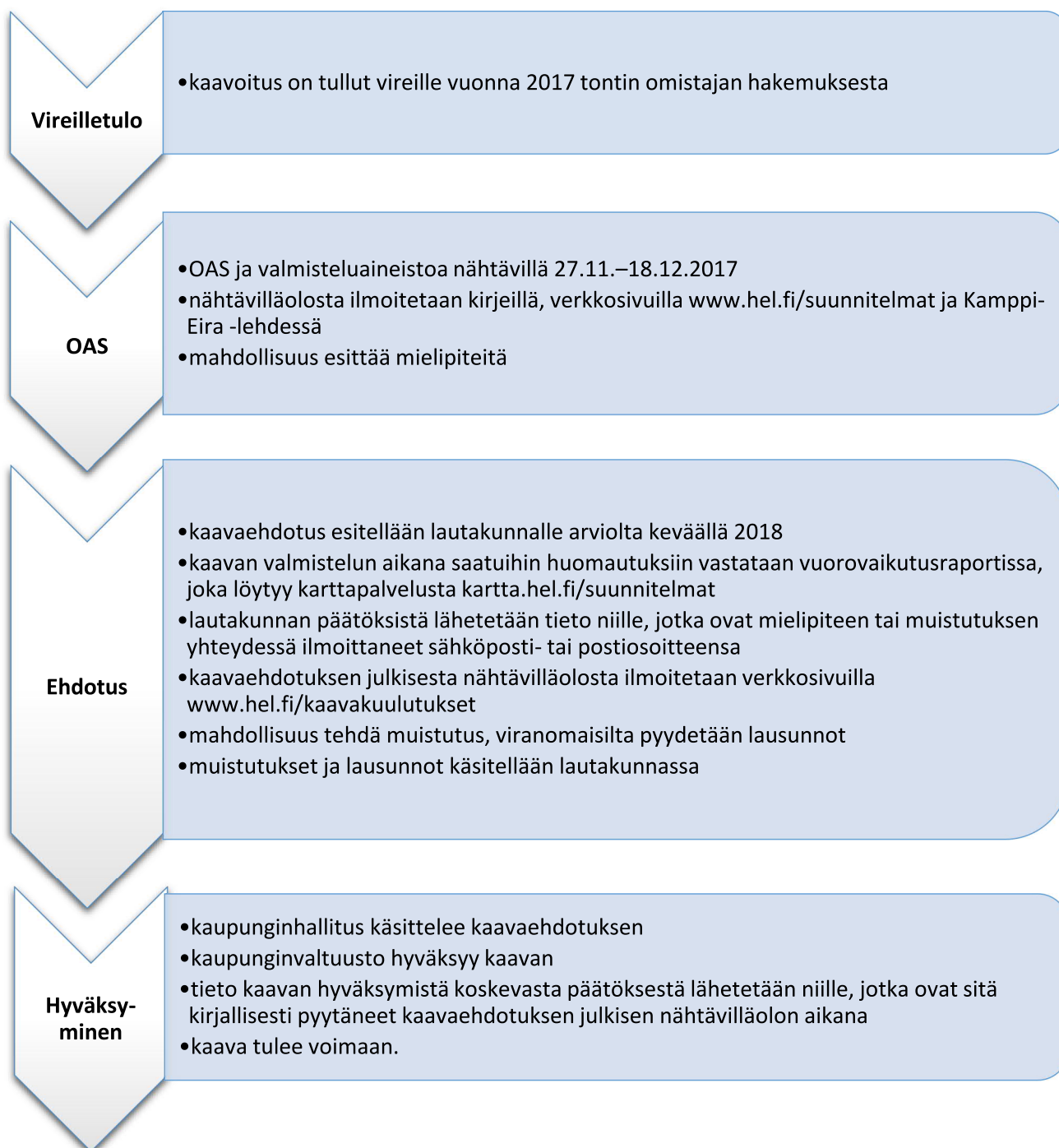
Rakennussuojelu

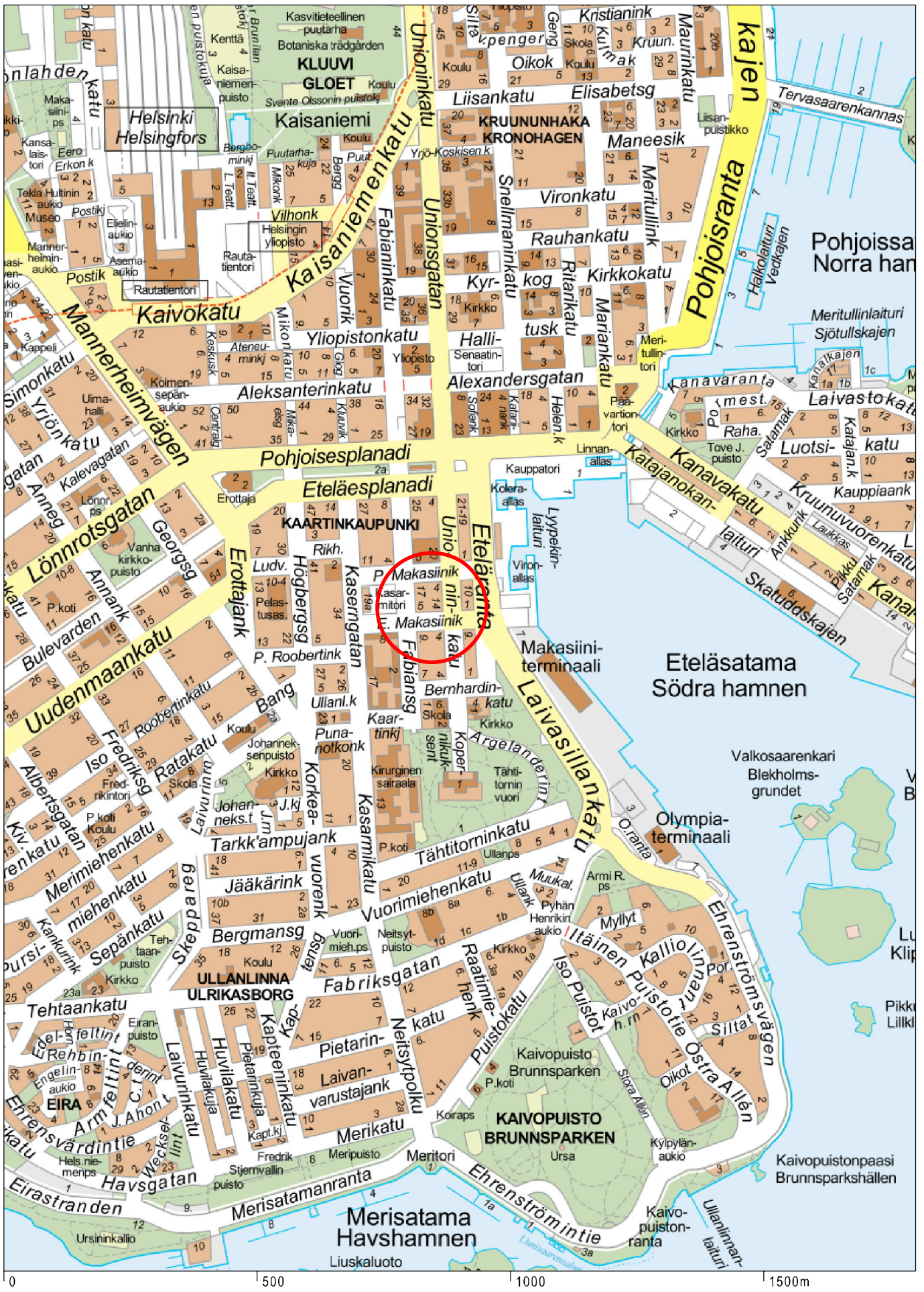
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





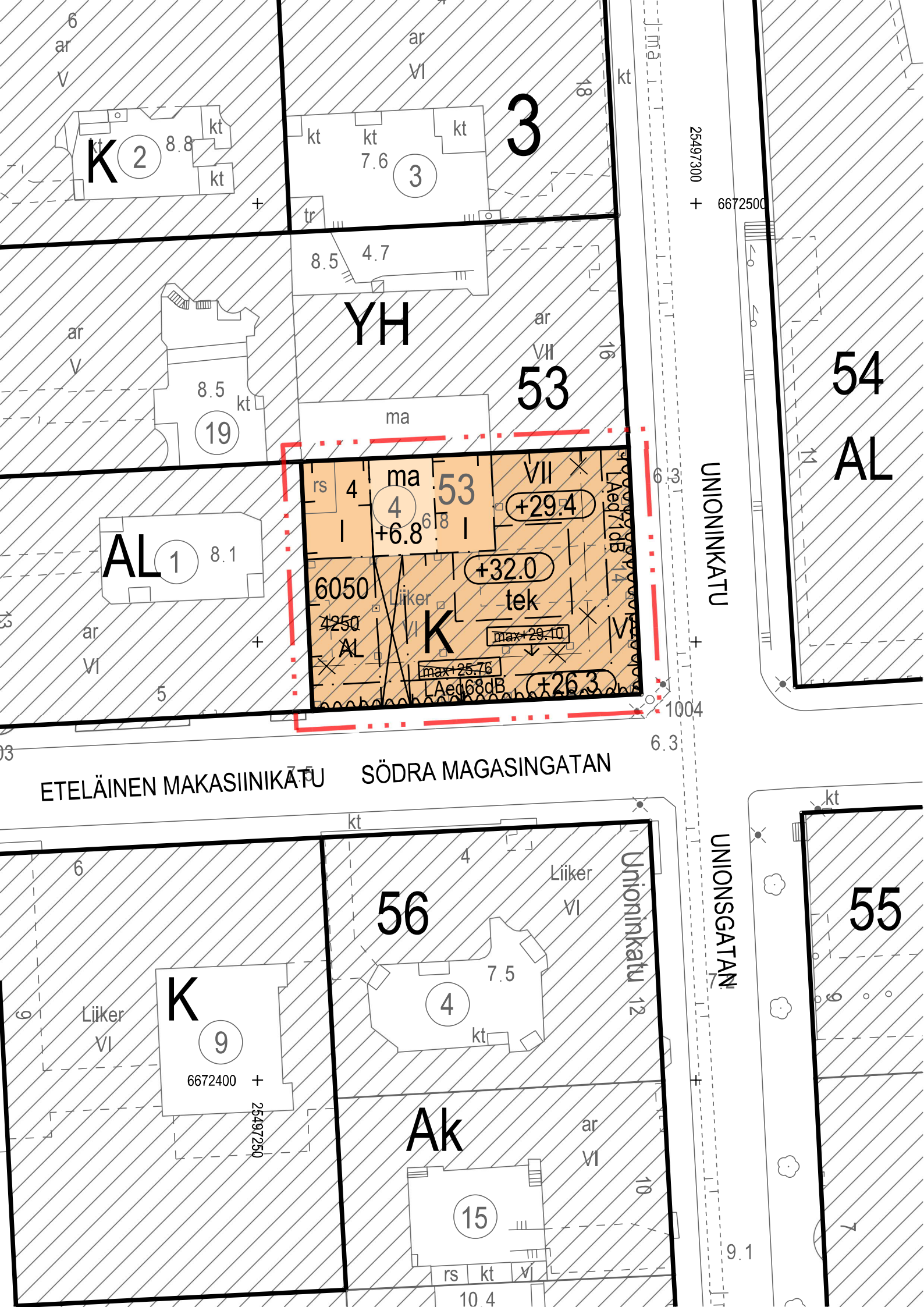
Sijaintikartta
 Kaartinkaupunki kortteli 53 tontti 4
 Unioninkatu 14

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



Ilmakuva
Kaartinkaupunki kortteli 53 tontti 4
Unioninkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva
viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

53

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

6050

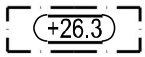
Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

VI

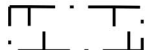
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

+6.8

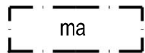
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen
korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.



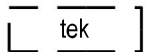
Rakennusala.



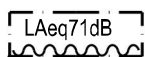
Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Ohjeellinen ilmanvaihtolaitteiden rakennus-
ala.



Rakennuksen ulkovaipan kohdistuva
päiväaikainen melutaso, jonka perusteella
voidaan määrittää kerroksiin I-VI vaatimus
ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

Maantasokerros tulee varata liike-, ravin-
tola-, ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Li-
säksi sisäpihan rakennusosalalle saa si-
joittaa hotellihuoneita.

Vesikaton yläpuolelle sijoitetut tekniset
tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen
arkkitehtuuriin.

Muutokset julkisivuissa tulee sovittaa ym-
päristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan
ja julkisivumateriaalien tulee olla korkea-
tasoisia.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa raken-
nukseen.

Tontilla sijaitsee tonttien välisiä kaukoläm-
pöjohtoja. Kaukolämpöyhteys tonttien vä-
lillä tulee säilyttää ja mahdolliset johtosiir-
rot hyväksyttävä kyseisen johdon omista-
jalla.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen lä-
heisyydessä rakennettaessa on otettava
huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja
rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei
aiheuteta haittaa olemassa oleville maan-
alaisille tiloille tai rakenteille.

Tontin alin sallittu louhintataso on +1.0.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää
tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman
etäältä ja korkealta katualueeseen nähden.

Autopaikkojen määrät:

toimistot enintään 1 ap / 350 k-m²

liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²

ravintolat enintään 1 ap / 350 k-m²

hotellit enintään 1 ap / 350 k-m²

Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Pyöräpaikkojen määrät:

toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²

liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

ravintolat vähintään 1 pp / 15 asiakas-
paikkaa

hotellit vähintään 1 pp / 3 työntekijää

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee
varata 1 pp / 3 työntekijää.

Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään
50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa
olevassa tilassa.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennet-
vaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
Unioninkadun puolelta.

Tälle asemakaava-alueella korttelialueelle
on laadittava erillinen tonttijako.

HOTELLI UNIONINKATU 14
ASEMAKAAVAMUUTOS



JAAKKO PURO OY

MARIANKATU 5, 00170 HELSINKI
+358 9 477 8060 www.puroplan.fi

HELSINKI

3. KAUPUNGINOSA KAARTINKAUPUNKI
KORTTELI 53 TONTTI 4
ASEMAKAAVAN MUUTOS

HELSINGFORS

3. STADSDELEN GARDESSTADEN
KVARTER 53 TOMT 4
STADSPLANEÄNDRING

50150
+ 18000

SELITYKSIÄ

- · — · — 2 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE
- KORTTELIN JA KORTTELINOSAN RAJA
- TONTIN RAJA
- · — · — ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
- 3 KAUPUNGINOSAN NUMERO
- 53 KORTTELIN NUMERO
- 4 TONTIN NUMERO
- UNIONINKATU KADUN NIMI
- A ASUNTO- TAI LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

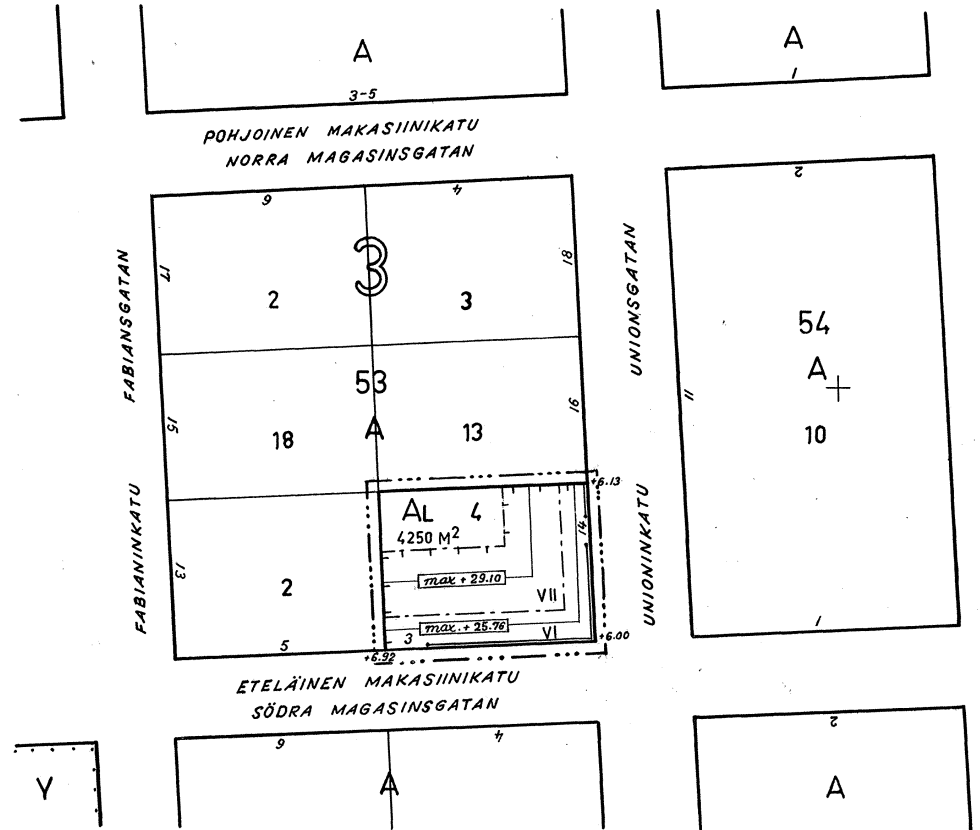
- AL LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- RAKENNUSALA
- RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN ENIMMÄISKORKEUS 0-TASOSTA LUETTUNA
- 4250 M² TONTIN SUURIN SALLITTU KERROSALA
- VI ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUKSEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN
- TONTIN RAJAN OSA, JONKA YLI AJO EI OLE SALLITTU
- TONTILLE N^o 4 ON SIOITETTAVA 36 AUTOPAIKKAA

FÖRKLARINGAR

- LINJE, 2 M UTANFÖR DET STADSPLANEOMRÅDE FASTSTÄLLELSEN AVSER
- GRÄNS FÖR KVARTER OCH DEL AV KVARTER
- GRÄNS FÖR TOMT
- GRÄNS MELLAN DELAR AV OMRÅDE FÖR VILKA OLIKA STADSPLANEBESTÄMMELSER ÄRO GÄLLANDE
- STADSDELSNUMMER
- KVARTERSNUMMER
- TOMTNUMMER
- NAMN PÅ GATA
- KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS- ELLER AFFÄRSBYGGNADER

STADSPLANEBESTÄMMELSER

- KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER
- BYGGNADSMRÅDE
- HÖGSTA TILLÄTNA HÖJD FÖR SKÄRNINGSLINJEN MELLAN BYGGNADS FASADYTA OCH YTTERTAK RÄKNAT FRÅN 0-PLANET
- TOMTENS STÖRSTA TILLÄTNA VÅNINGSYTA
- ROMERSK SIFFRA ANGER BYGGNADENS STÖRSTA TILLÄTNA VÅNINGSTAL
- DEL AV TOMTGRÄNS ÖVER VILKEN KÖRTRAFIK EJ ÄR TILLÄTEN
- PÅ TOMTEN N^o 4 BÖR FÖRLÄGGAS 36 BILPATSER



1:1000

HELSINKIN KAUPUNKIN
KAUPUNGINRITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO

HELSINGFORS STADS
STADSPLANEENSKÖTTEN
STADSPLANEÄNDRINGEN

4410 1967
PIRUSTUS
RITNING No 5968

EÄTÄINUT:
UPPGJÖRD AV: J. M.
PIRITÄNYT:
RITAD AV: L. K.

SISÄÄSIAINMIN. VAHV. 12.12.1967.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee lokakuun 4. päivänä 1967 päivättyä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvireaston asema-kaavaosaston laatimaa asemakaavakarttaa n:o 5968.

Helsinki

3. kaupunginosa Kaartinkaupunki

Kortteli 53

Tontti 4

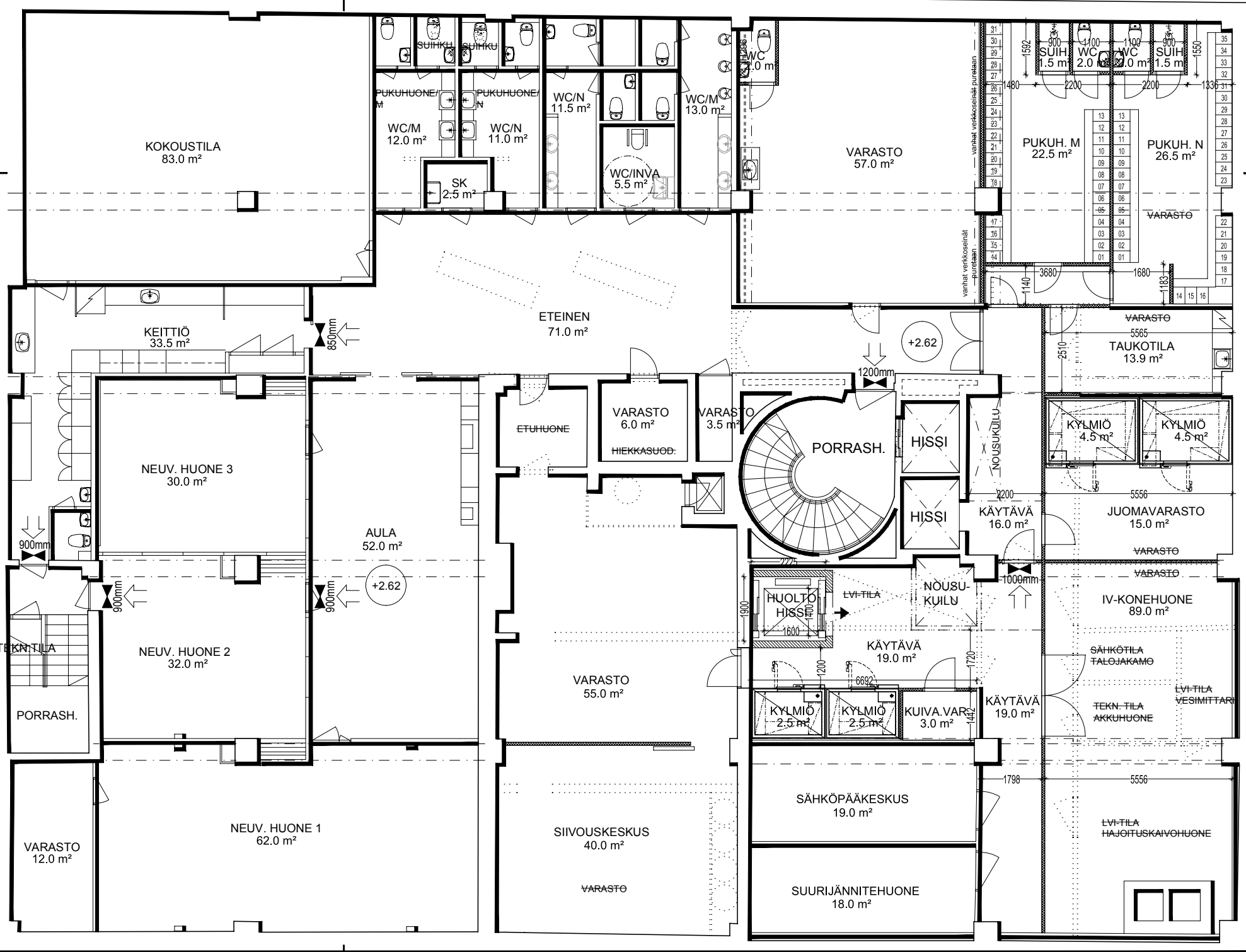
1.1. Tontin 3/53/4 omistajan aloite.

2.3. Asemakaava vahvistettu 19.5.1875.

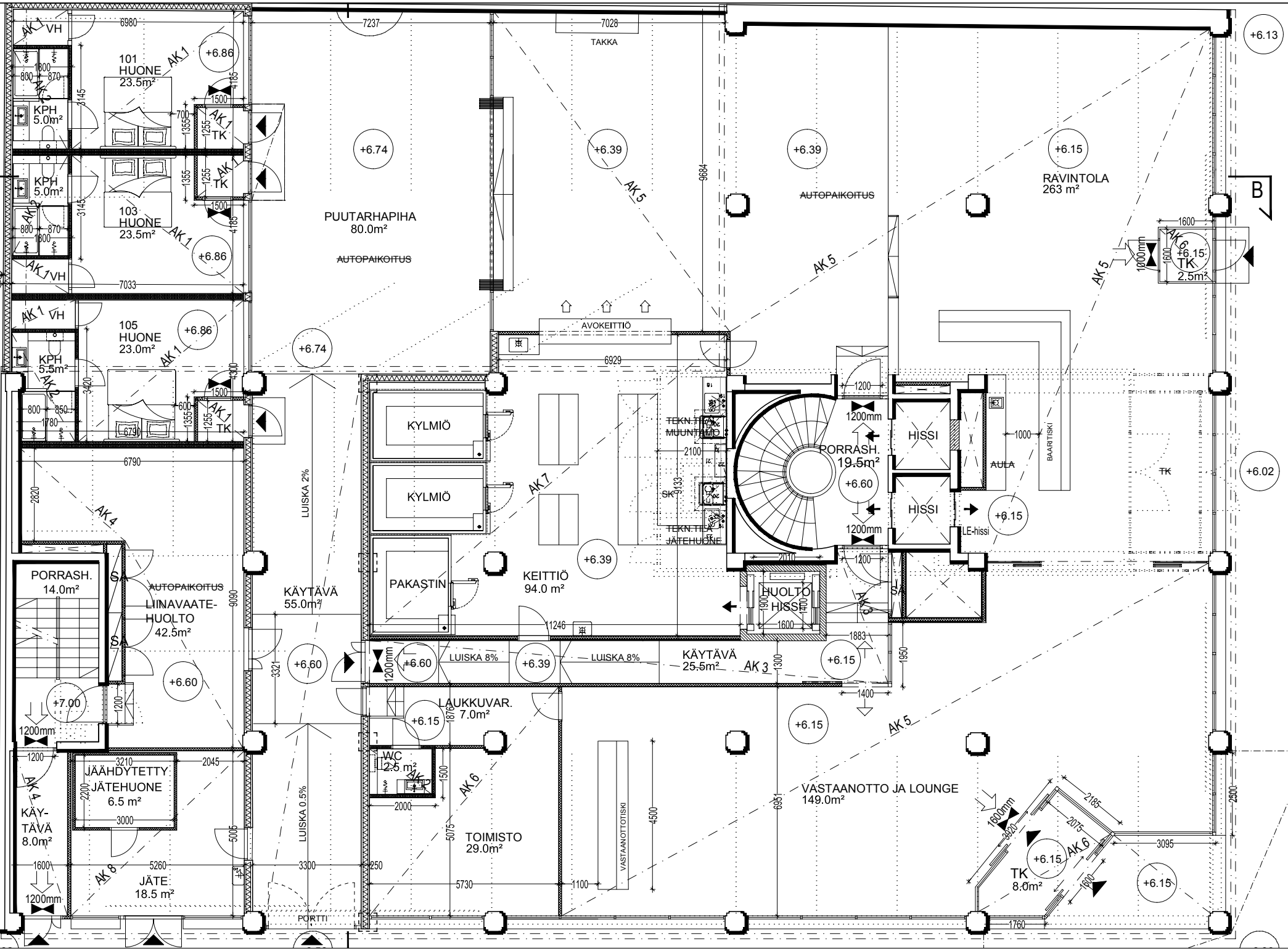
6.1. Muutoksenalaisen tontin naapuritontilla Etelä-Maksiminkadun puolelle on säilytettäväksi suunniteltu rakennus, joka on korkeampi kuin 45° valokulma edellyttää. Muutoksella voidaan tontille 3/53/4 rakentaa siten, että Etelä-Maksiminkadun julkisivut Fabianin- ja Unioninkadun välillä tulevat yhtenäisemmiksi. Muutoksessa on lisäksi esitetty ajokielte osalle tontin rajoja liikenteen järjestelyn helpottamiseksi. Rakennusoikeus ei muutu.

Helsingissä lokakuun 4 päivänä 1967

Olavi Terho



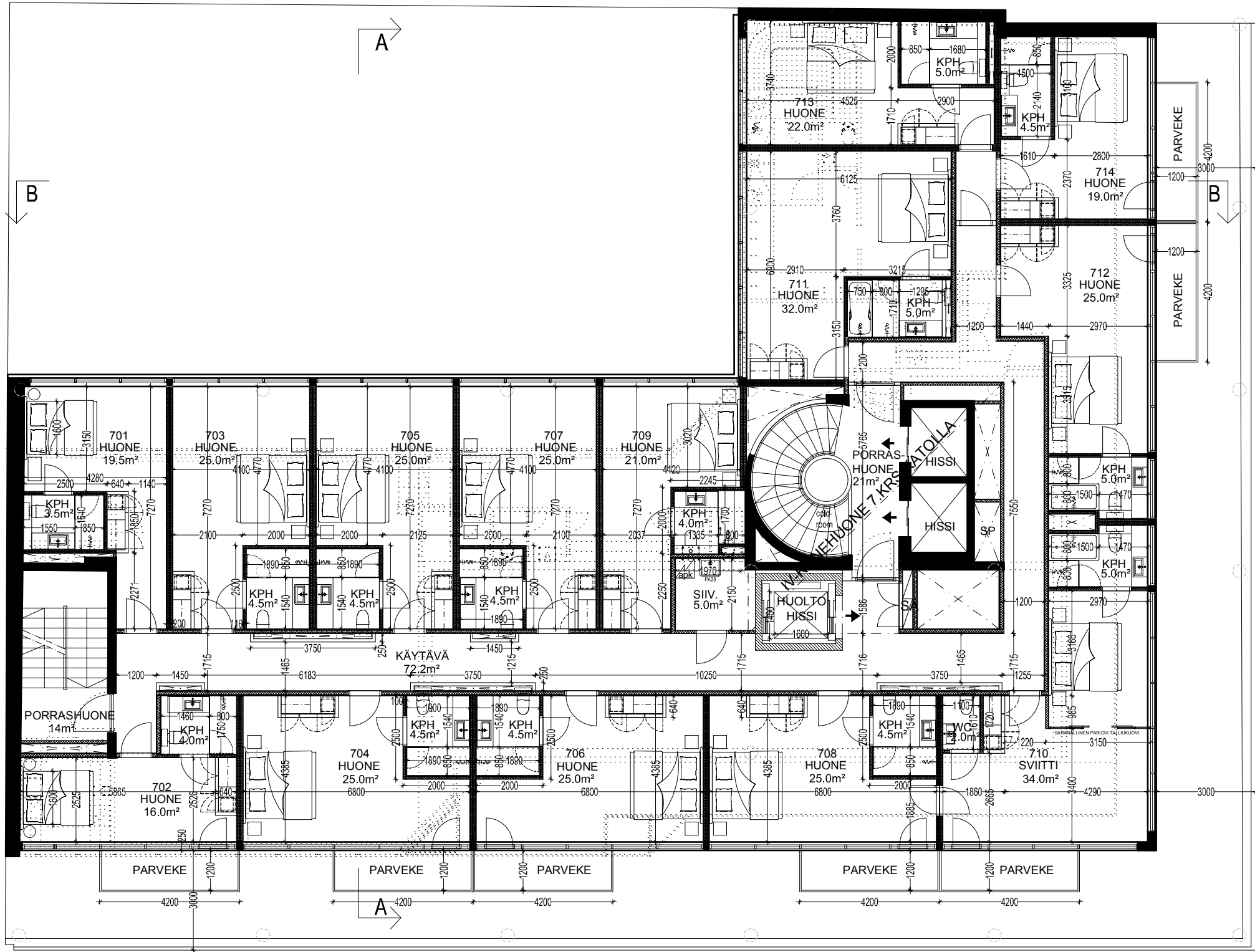
B

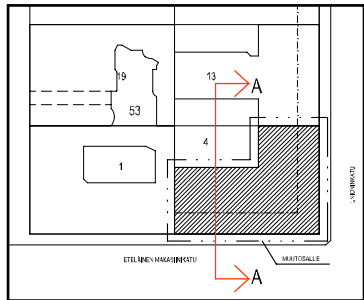
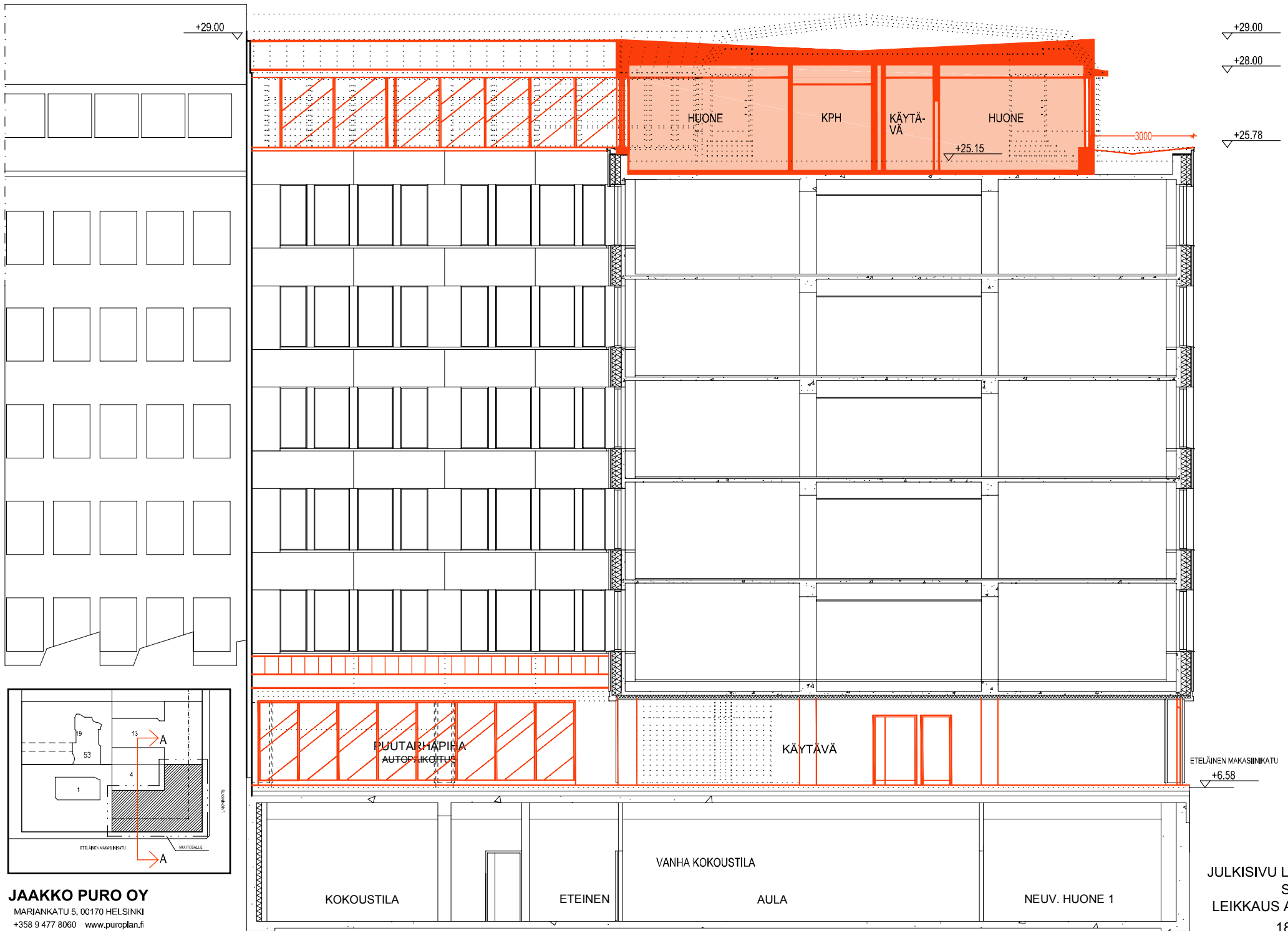


+6.13

+6.02



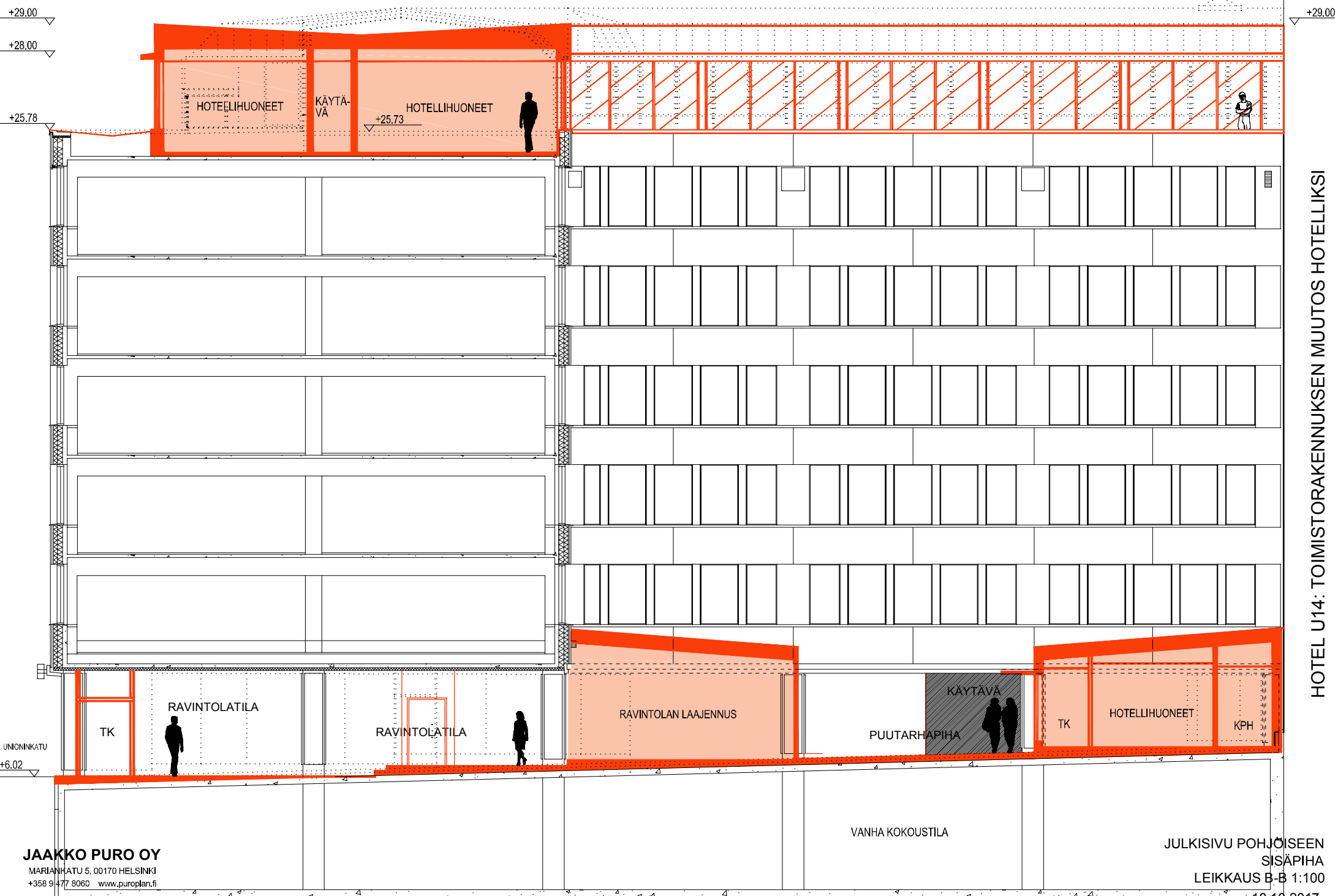




JAAKKO PURO OY
 MARIANKATU 5, 00170 HELSINKI
 +358 9 477 8060 www.puroplan.fi

HOTEL U14: TOIMISTORAKENNUKSEN MUUTOS HOTELLIKSI

JULKISIVU LÄNTEEN
 SISÄPIHA
 LEIKKAUS A-A 1:100
 18.10.2017



HOTEL U14: TOIMISTORAKENNUKSEN MUUTOS HOTELLIKSI

JAAKKO PURO OY
 MARIANKATU 5, 00170 HELSINKI
 +358 9 477 8060 www.puroplan.fi

JULKISIVU POHJOISEEN
 SISÄPIHA
 LEIKKAUS B-B 1:100

18.10.2017

HOTEL U14: TOIMISTORAKENNUKSEN MUUTOS HOTELLIKSI

KERROSALALASKELMA

KAAVASSA KERROSALA: 4250 m²

LISÄTTYÄ KERROSALAA:

KELLARI	465.0 ktm ²
1KRS	770.0 ktm ²
7KRS	559.0 ktm ²

YHT. 1794 ktm²

KERROSALAN LISÄYS 1794 m²

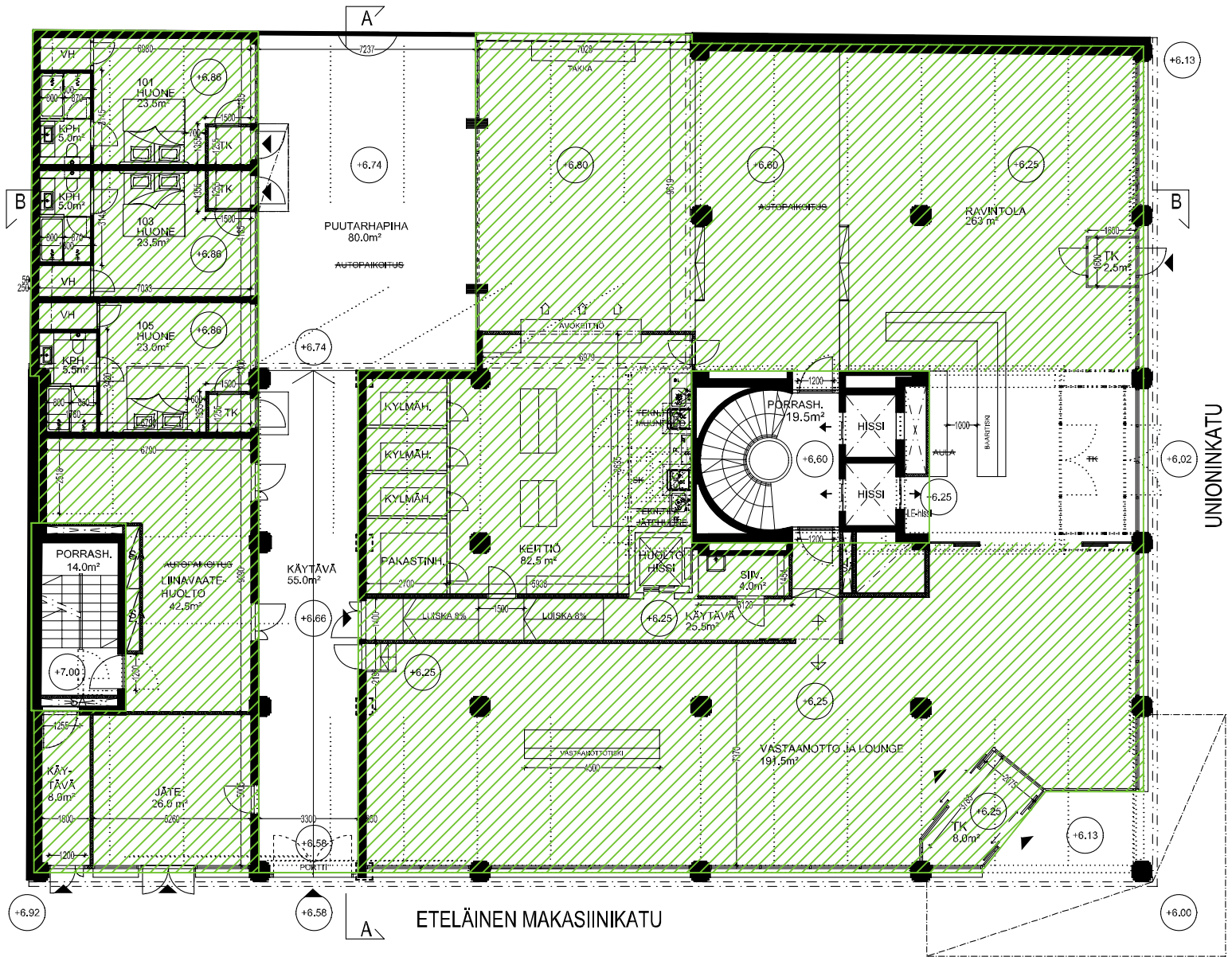
RAKENNUKSEN UUSI KOKONAISKERROSALA (4250 + 1794) = 6044 m²

UUSIEN HUONEIDEN LUKUMÄÄRÄ: 117

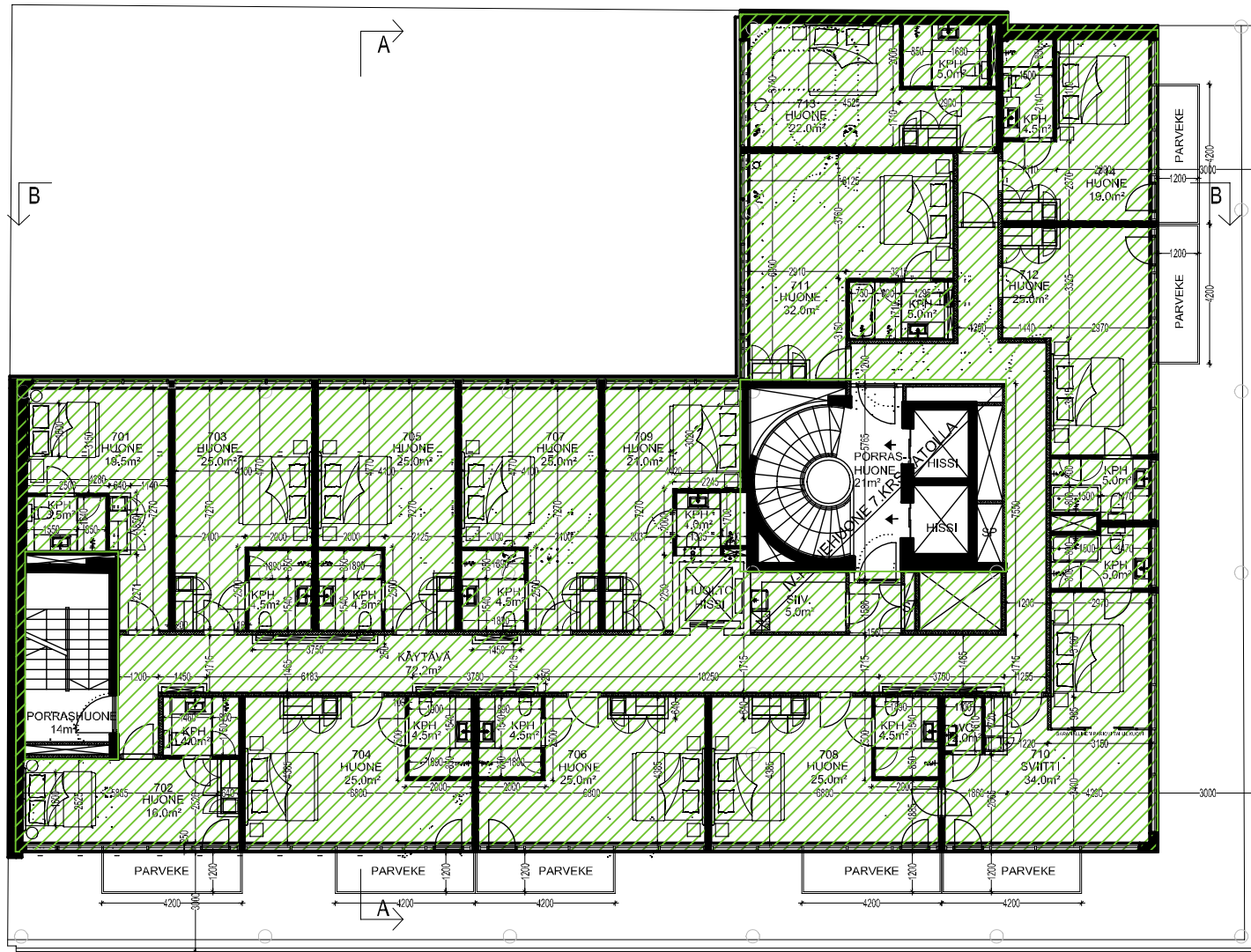
18.10. 2017

JAAKKO PURO OY

MARIANKATU 5, 00170 HELSINKI
+358 9 477 8060 www.puroplan.fi



UUSI KERROSALA, 1KRS 770.0 ktm²



UUSI KERROSALA, 7KRS 559.0 ktm²

23.10.2017
HISTORIALLINEN SELVITYS

Kohde: Kiinteistö Oy Unioninkatu 14
Kiinteistötunnus: 91-3-53-4
Osoite: Unioninkatu 14, 00131 Helsinki

Selvitys tehty Arskasta saatujen tietojen pohjalta

1896

Alkuperäinen hieno toimistorakennus tontilla
Arkitektbyrå Grahn, Hedman & Wasastjärna

1955 Sisäisiä muutoksia

1956 Muutoksia 1krs:ssa ja pohjakerroksessa

1968

Uudisrakennus: k+6krs+ullakko

Arkkitehtitoimisto Kurt Simberg & co.

1971 Muutoksia 3krs:ssa, *Kurt Simberg & co.*

1971 Muutoksia 2krs:ssa, *Osmo Mikkonen*

1973 Muutoksia 5krs:ssa ja 6krs:ssa, *Kurt Simberg & co.*

1974 Muutoksia 4., 5., ja 6krs:ssa, *Kurt Simberg & co.*

1975 Muutoksia -1krs:ssa ja 4krs:ssa, *Kurt Simberg & co.*

1981 Muutoksia 2. ja 3. krs:ssa, *Arkkitehtuuritoimisto Pohjanpelto & Suomala*

1982 Sisäisiä muutoksia 3.krs:ssa, *Ekono*

1982 Muutoksia 4krs:ssa, *Kurt Simberg & co.*

1984 7krs:n laajentaminen saunalla ja sosiaalityötiloilla sekä muutoksia 1krs:ssa,

Arkkitehtitoimisto Hagner Roos Frenckell

1985 Lauhduttimen ja IV-laitteen verhoaminen, *Arkkitehtitoimisto Hagner Roos Frenckell*

1986 Sisäisiä muutoksia 5krs:ssa, *Suunnittelutoimisto Pöyry & Pöyry Ky*

1986 Hissinovi 6krs:een, *Arkkitehtitoimisto Hagner Roos Frenckell*

1989 Väliseinämuutoksia 3. ja 6 krs:ssa, *Arkkitehtitoimisto Hagner Roos Frenckell*

1989 Huonejakomuutokset 5krs toimistotiloissa, *Suunnittelutoimisto Pöyry & Pöyry Ky*

2004

Rakennuksen ilmalämmitysjärjestelmän korjaus ja siitä aiheutuvat rakennustekniset työt vesikatolla ja julkisivuissa. Puuikkunoiden uusiminen puu-alumiinisiksi.

RAM: Julkisivun elementtijakomuutos

Vahanen Arkkitehdit

2006

2. krs:n toimistotilojen peruskorjaus Pintarakenteet ja kevyet väliseinät uusitaan, wc-tilat uusitaan, lvis-tekniikka peruskorjataan/uusitaan.

Arkkitehtitoimisto AIR Design

2006

Kellarikerroksen peruskorjaus: pintarakenteiden ja kevyiden väliseinien, wc-tilojen ja LVIS-tekniikan uusiminen.

Arkkitehtitoimisto A.Ruusuvuori

2008

Jätekatoksen rakentaminen

RAM: Teräsrunko muutetaan puurakenteiseksi

Arkkitehti: Arkkitehtitoimisto A.Ruusuvuori

23.10.2017 Jaakko Puro Oy

Hotel U14

Asiakas: Haahtela-Rakennuttaminen Oy

Tilaus: 23.02.2018

Yhteyshenkilö: Reima Luodemäki

LIIKENNELUSELVITYS**1.1 Tausta**

Helsingin Unioninkatu 14 sijaitseva toimistorakennus suunnitellaan muutettavan hotellikäyttöön. Suunnittelualaue rajautuu Unioninkatuun ja Eteläiseen Makasiininkatuun. Kohteeseen kohdistuu melua tieliikenteestä. Tieliikenteen ympäristömeluselvitys on laadittava asemakaavamuutosta varten.

Tässä raportissa on esitetty kohteen meluselvityksen mallilaskennan tulokset rakennusten julkisivuilla. Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten. Äänitasoerotukset on laskettu käyttäen ohjearvoa 35 dB päiväaikaan ja 30 dB yöaikaan majoitustiloissa (Valtioneuvoston päätös 993/1992 [1]).

2 MELULASKENTA**2.1 Laskenta- ja maastomalli**

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik Cadna/A 2018 –tietokoneohjelmalla käyttäen yhteispuhjoismaista ympäristömelun laskentamallia:

- katuliikenne: tieliikennemelun laskentamalli [2]

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Suunnitellun rakennuksen korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina arkkitehdilta saatuja suunnitelmia sekä olemassa ollutta kantakartta aineistoa.

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on tavallinen A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina, että pihoilla esiintyvänä päivä- ja yöajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta heijastuksen osuus on poistettu. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 5 x 5 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteet sijaitsivat 2 m korkeudella maanpinnasta. Lähimpien rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapisteitä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 10 m välein.

2.3 Liikenne

2.3.1 Tieliikenne

Laskennassa otettiin huomioon kohteen lähellä kulkevat tiet sekä kauempana sijaitsevat liikennemääriltään suuret tiet. Muita teitä ei otettu mukaan laskentaan. Niiden melulla ei ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun hankkeen rakennusten ja pihojen kohdalla.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät on esitetty *taulukossa 1*. Ennusteliikennemäärät vuodelle 2025 saatiin Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön liikennesuunnitteluosastolta.

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

Tien nimi	KAVL2025	raskas-%	päivän %-osuus	nopeus km/h
Unioninkatu (Eteläisestä Makasiininkadusta pohjoiseen)	20 400	8	90 %	40
Unioninkatu (Eteläisestä Makasiininkadusta etelään)	20 400	10	"	30
Eteläinen Makasiininkatu (Unioninkadusta länteen)	7 100	2	"	30
Eteläinen Makasiininkatu (Unioninkadusta itään)	7 100	5	"	40
Pohjoinen Makasiininkatu	10 100	3	"	30/40
Fabianinkatu	2 600	2	"	30
Eteläranta	11 800	8	"	40
Laivasillankatu	10 300	7	"	40

3 LASKENTATULOKSET

Liitteissä on esitetty päiväaikaiset (klo 7–22, liite A1) ja yöaikaiset (klo 22–7, liite A2) A-keskiäänitasot L_{Aeq} . Liitteissä esitetyt äänitasot ovat kokonaismelun äänitasoja sisältäen tieliikenteen. Rakennus, jonka käyttötapa muuttuu, on esitetty ruskealla värillä. Olemassa olevat rakennukset on esitetty harmaalla värillä.

Pihoille on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudella maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnuksat ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq} . Merkintä on samalla kerroskorkeudella, jolla kyseinen taso esiintyy.

4 TULOSTEN TARKASTELU

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun yleiset ohjearvot majoitustiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason tavoitearvon erotuksena.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ ($=R_w+C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

Julkisivuille, joilla A-äänitasoerotus ΔL_A alittaa 25 dB ei tarvitse asettaa kaavavaatimusta eikä tarvitse tehdä varsinaista julkisivujen osien äänieristyksen mitoitusta, sillä tavanomaisten ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden äänieristys liikennemelua vastaan on riittävä.

Unioninkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu enintään **71** dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A on oltava vähintään **36** dB (71 – 35 dB) kyseisellä julkisivulla.

Eteläisen Makasiininkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu enintään **68** dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A on oltava vähintään **33** dB kyseisellä julkisivulla.

Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus vaihtelee riippuen julkisivun ja melulähteen etäisyydestä ja suunnasta melulähteisiin nähden. Suositukset kaavavaatimusta vastaavaksi A-äänitasoerotukseksi on esitetty eri rakennusten julkisivuilla liitteessä B.

Mira Pykälistö
Medianomi AMK

Benoît Gouatarbès
Vanhempi konsultti, DI, FISE AA

VIITTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.
2. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.

Hotel U14

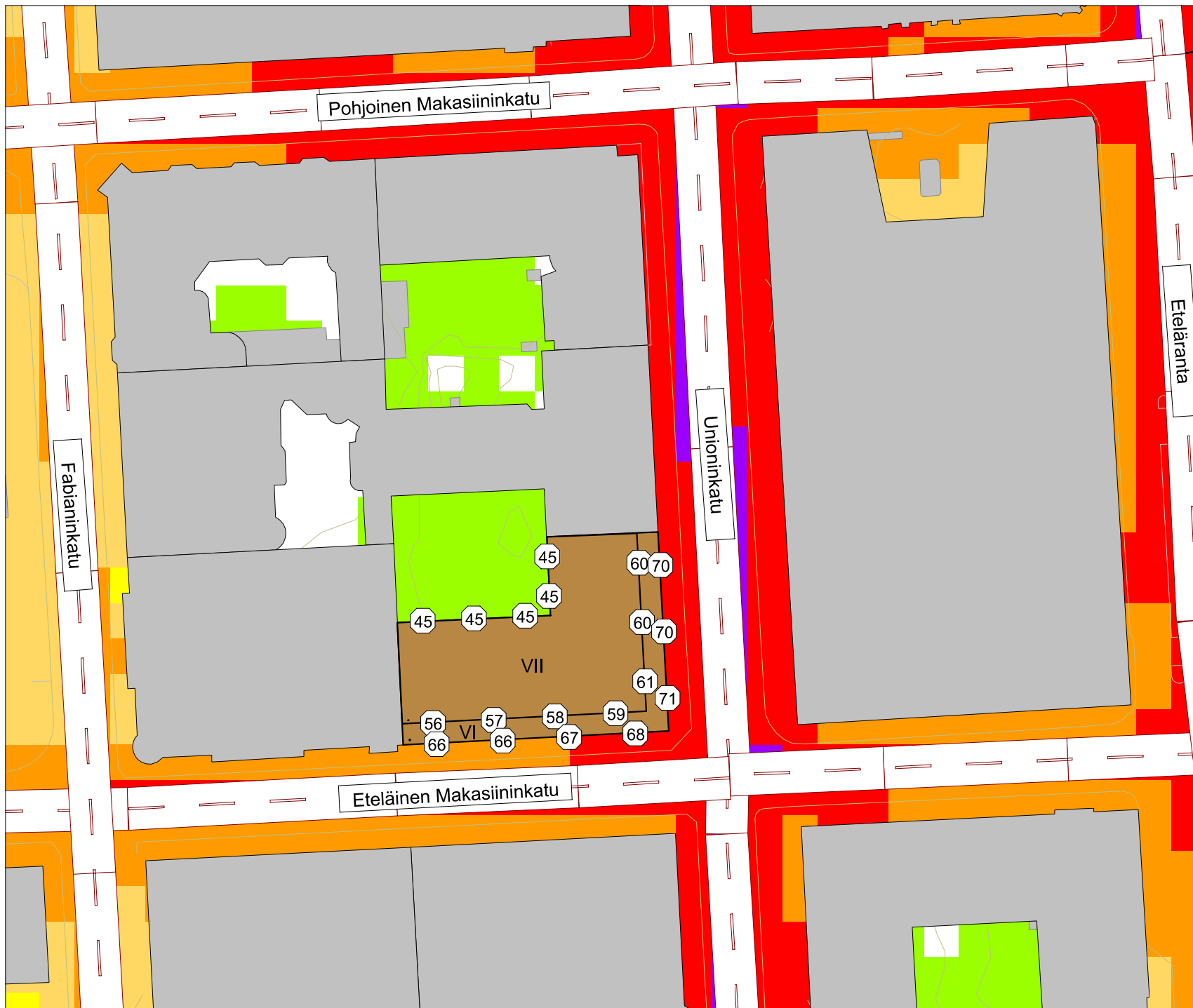
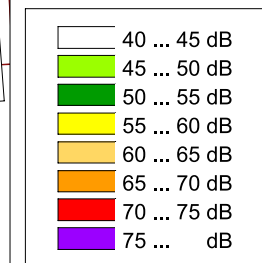
Liikennemeluselvytys

Tieliikenne

KAVL2025

Julkisivuilla ja piha-alueilla
esiintyvät suurimmat melutasot

Päivä (klo 7-22)

A-keskiäänitaso L_{Aeq} **AKUKON**

Akukon Oy

SUUN

PÄIVÄYS

MPY

28.02.18

MITTAKAAVA

PAPERIKOKO

1:1250

A4

Hotel U14

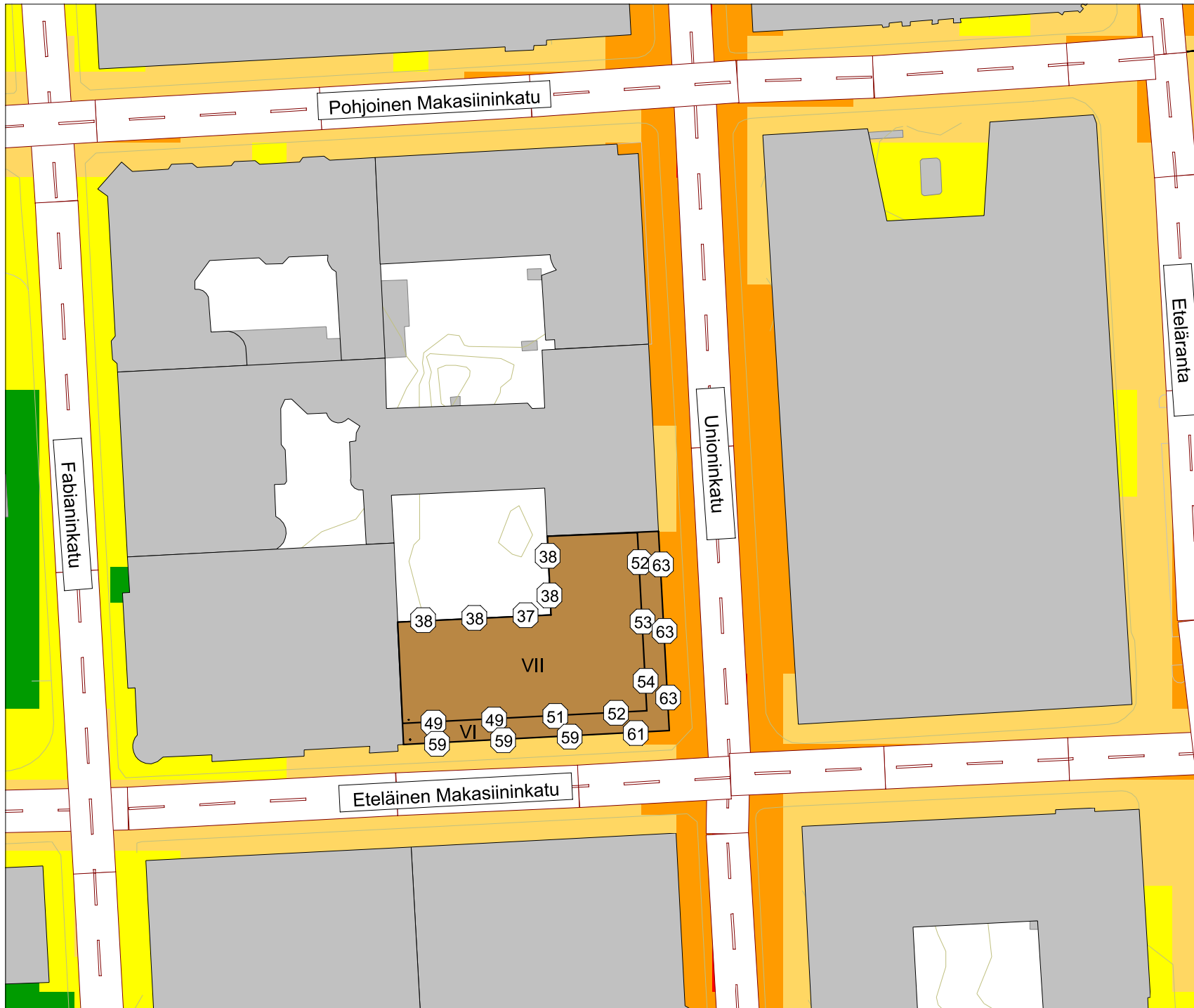
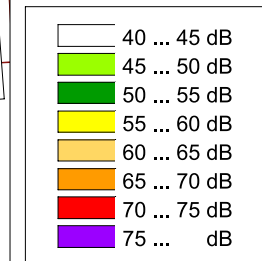
Liikennemeluselvytys

Tieliikenne

KAVL2025

Julkisivuilla ja piha-alueilla
esiintyvät suurimmat melutasot

Yö (klo 22-07)

A-keskiäänitaso L_{Aeq} **AKUKON**

Akukon Oy

SUUN

PÄIVÄYS

MPY

28.02.18

MITTAKAAVA

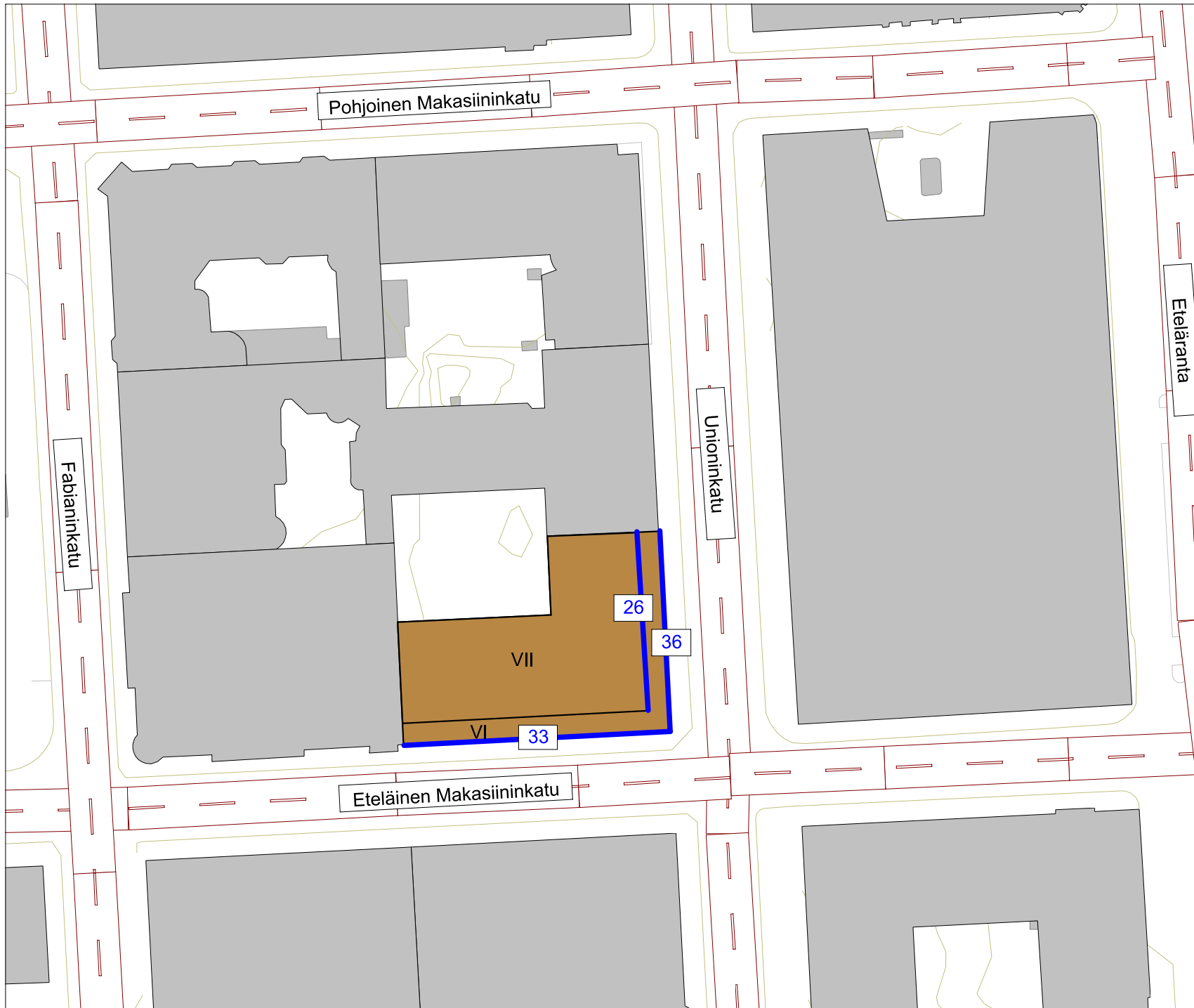
PAPERIKOKO

1:1250

A4

Hotel U14

Liikennemeluserveys

Suositus A-äänitasoerotukseksi
liikennemelua vastaanSinisellä esitetyt luvut edustavat
keskiäänitason perusteella
laskettuja vähimmäisvaatimuksia**AKUKON**

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
MPY	28.02.18
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:750	A4

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Luonnos

Hotelli U14

Unioninkatu 14
00130 Helsinki

K.osa Kortt. Tontti
RATU:
LUPATUNNUS:

Y-tunnus
1794277-4

Päiväys
22.12.2017

Suunn. / Yhteyshenkilö
Laaksonen J-P/Kallio S

Tel.
045 6771936



L2 Paloturvallisuus Oy

Runeberginkatu 5 B 00100 Helsinki
www.L2.fi e-mail: etunimi.sukunimi@L2.fi

PALO 17-140

Sisältö:

1. Perustiedot rakennuksesta sekä suojaustasot	3
2. Palokuormaryhmät.....	4
3. Rakennuksen paloluokka.....	4
4. Syttymisen estäminen.....	4
5. Palo-osastointi	5
6. Kantavat rakenteet.....	6
7. Osastoivat rakenteet.....	6
8. Palon kehittymisen rajoittaminen	7
9. Naapurirakennukset	8
10. Poistumisturvallisuus	8
11. Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely.....	10
12. Poikkeukset E1:n määräyksistä	10
13. Palotekniseen suunnitteluun liittyvät erillissuunnitelmat	11
14. Liitteet.....	11

Versiopäivitykset:

PVM	Tärkeimmät muutokset

Tämän dokumentin tarkoituksena on antaa yleiskuva rakennuksen paloteknisistä järjestelyistä. Kohderyhmiä ovat suunnittelijat, käyttäjät ja viranomaiset.

Tämän dokumentin liitteenä ovat piirustukset, jotka selventävät tässä dokumentissa esitettyjä asioita. Yhdessä teksti ja piirustukset muodostavat Ymp-ministeriön ohjeen YM3/01/2015 kohdassa 3.3 mainitun paloturvallisuusselvityksen, joka on rakennuslupa-asiakinjoihin kuuluva lisäselvitys.

1. PERUSTIEDOT RAKENNUKSESTA SEKÄ SUOJAUSTASOT

1.1. Perustiedot

Kohde on vuonna 1969 valmistunut toimistorakennus, jonka käyttötapa muutetaan hotelliksi. Rakennuksessa on 7 kerrosta ja kellarikerros.

1.2. Alkusammutuskalusto

Rakennuksessa on pikapalopostit ja käsisammuttimet. Sammuttimien sijoitus tiheys on n. 1/300 m². Lisäksi jokaisessa yli 100 m²:n palo-osastossa on vähintään yksi sammutin. Sammuttimet ovat pääsääntöisesti jauhe- tai nestesammuttimia. Keittiöissä on sammutuspeite.

Käsisammuttimet sijoitetaan helposti luokse päästävään ja näkyvään paikkaan. Asennuskorkeus on noin 900-1600 mm:ä lattiasta mitattuna sammuttimen laukaisukahvaan.

Pikapalopostien letkun mitta on max 30 m ja halkaisija 19. [SFS-EN 671-1].

Pikapalopostit sijoitetaan helposti luokse päästävään ja näkyvään paikkaan. Pikapalopostin asennuskorkeus lattiasta mitattuna kaapin/suihkuputken alareunaan on 900-1000 mm:ä.

Alkusammutuskaluston sijaintipaikat merkitään Valtioneuvoston päätöksen 976/1994 työpaikkojen turvamerkeistä ja niiden käytöstä mukaisin opastemerkein.

1.3. Automaattinen paloilmoitin

Rakennuksessa on automaattinen paloilmoitin. Palokuntapaneelin sijainti on esitetty liitekuviissa.

Paloilmoitinlaitteiston kattavuus:

- paloilmaisimet koko rakennuksessa
- paloilmotuspainikkeet koko rakennuksessa
- palokellot koko rakennuksessa

Majoitushuoneisiin asennetaan kantaäänihälyttimillä varustetut ilmaisimet.

Paloilmoittimien tarkempi toiminta on esitetty erillisessä toteutuspyytäkirjassa, joka hyväksytetään pelastusviranomaisilla (1.-osa, sähkösuunnittelija). Suunnittelussa noudatetaan Paloilmoittimen suunnitteluohjetta vuodelta 2010.

1.4. Tulipalon aikana toimivat järjestelmät

Tulipalon aikana toimivaksi suunniteltuja järjestelmiä ovat seuraavat:

- Savunpoistojärjestelmä
- Poistumisvalaistus
- VIRVE-verkko

Ko. järjestelmien kaapeloinnin tulee olla palonkestävä tai palon rasituksesta riippumaton (esim. eri palo-osastossa).

Mahdollisen sähkökatkoksen tapahtuessa ko. järjestelmien tulee toimia akustolla tai muulla varmennetulla virtalähteellä seuraavasti (kyseessä olevat ajat ovat virransyötön voimanlähteen minimitoiminta-aikoja, katso alla virransyötön kaapeleiden lämmönkesto-ohjeet).

- Savunpoistopuhaltimet vähintään 2 tuntia
- Savunpoistopellit vähintään 2 tuntia
- Savunpoistoluukut, virransyötön varmistus avautumiselle
- Poistumisteiden opasmerkki- ja turvavalaistus 1 tunti.
- VIRVE -verkko 4 tuntia.

Kaapeloinnissa on huomioitava turvajärjestelmille asetetut vaatimukset.

2. PALOKUORMARYHMÄT

Tilojen pääkäyttötarkoitukset ja palokuormaryhmät ovat:

kerros	käyttötarkoitus	max palo-osasto m ²	palokuorma MJ/m ²
1.-7. krs	Majoitustilat	n. 700	alle 600
1. krs	Ravintola, vastaanotto	n. 530	alle 600
Kellari	Varasto	n. 100	600-1200

3. RAKENNUKSEN PALOLUOKKA

Rakennuksen paloluokka vastaa lähinnä nykyistä P1 luokkaa.

Paloluokka ei tuo henkilömäärärajoituksia.

4. SYTTYMISEN ESTÄMINEN

Rakennuksessa tapahtuva toiminta vastaa normaalia majoitustoimintaa, ei erityisiä syttymisriskejä.

Onnettomuuksien ehkäisykeinoja käsitellään tarkemmin rakennuksen pelastussuunnitelmassa, joka laaditaan ennen käyttöönottoa. [Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta 5.5.2011/407]

4.1. Tuhopolttojen torjunta

Suunnitteluvaiheessa tuhopolttojen estämiseen kiinnitetään huomioita mm. ulkoalueiden valaistuksella, kulunvalvonnalla ja syttyvien materiaalien sijoittamisessa rakennuksen seinustalle.

4.2. Sisusteet

Sisusteet ovat syttyvyysluokkaa SL2, ravintoloissa SL1 [SM 4/011/98] tai vastaaviin luokkiin EN-luokiteltuja.

5. PALO-OSASTOINTI

Palo-osastojen rajat näkyvät liitepiirustuksista ja pääpiirustuksista

Rakennuksessa noudatetaan seuraavia osastointitapoja:

5.1. Kerrososastointi

Rakennuksessa toteutuu kerrososastointi.

5.2. Käyttötapaosastointi

Seuraavat tilat on osastoitu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista käyttötapaosastoinnin perusteella:

- uloskäytävät
- keskusilmanvaihtokonehuone
- tele- ja sähkötilat, joissa on pelastustoimen laitteita (esim. turvalokeskukset, paloilmoitinkeskus, savunpoiston ohjauskeskus, sp-puhaltimien taajuusmuuttajat, varmennettua virransyöttöä palveleva sähköpääkeskus tms.) tapauskohtaisen harkinnan perusteella.
- sosiaalitilat
- suuret varastot
- jätehuone

5.3. Pinta-alaosastointi

Palo-osastojen maksimipinta-alat alittavat E1:n mukaiset suurimmat alat.

5.4. Jako osiin

Majoitushuoneet on jaettu osiin EI 15-luokan rakenteilla. Muut palo-osastoinnin vaatimukset, kuten kynnysvaatimukset sekä julkisivun etäisyysvaatimukset, eivät koske osiin jakavia rakenteita. Savukaasujen leviämistä rajoitetaan majoitustilojen ja hoitolaitosten majoitushuoneiden välillä.

Majoitushuoneiden oviin asennetaan ovisulkimet.

Yläpohjan ontelot on jaettu max 400 m²:n kokosiin osiin EI 15-luokan rakenteilla.

6. KANTAVAT RAKENTEET

Olemassa olevien kantavien rakenteiden kunto kartoitetaan ja ne säilytetään alkuperäisen rakennusluvan mukaisina. Uudet kantavat rakenteet ovat R 60 luokkaa muissa kuin varastoissa joiden kantavien rakenteet ovat R 90 luokkaa. Eristeet palamattomia.

Parvekkeiden kantava luokka on puolet rungon kantavasta luokasta.

Porrashuoneiden porrassyöksyt ja -tasanteet ovat luokkaa R 30.

Katolla olevien IV-konehuoneiden kantavat rakenteet ovat R 60-luokkaa vain julkisivulinjassa olevien seinien osalta. Muuten katolla olevien IV-konehuoneiden rakenteet ovat luokittelemattomia.

Kellari: Kantavat rakenteet tehdään rakennustarvikkeista, jotka ovat vähintään luokkaa A2-s1, d0.

7. OSASTOIVAT RAKENTEET

Olemassa olevat palo-osastoivien rakenteiden kunto kartoitetaan ja ne säilytetään alkuperäisen rakennusluvan mukaisina. Uudet palo-osastoivat rakenteet ovat luokkaa EI 60 muissa kuin varastoissa yms. palokuormaryhmään 600-1200 MJ/m² kuuluvissa tiloissa joiden palo-osastoivat rakenteet ovat EI 90 luokkaa.

Läpiviennit on osastoitava samaan luokkaan kuin osastoiva rakenne.

Uloskäytävien, kellareiden sekä iv-konehuoneiden osastoivat rakenteet on tehtävä rakennustarvikkeista, jotka ovat vähintään luokkaa A2-s1, d0.

Katolla olevan IV-konehuoneen osastointi ulottuu 300 mm vesikattotason yläpuolelle, mikäli vesikattorakenteissa on huonompaa kuin A2-luokan rakennusainetta.

7.1. Osastoivat ovet ja lasirakenteet

Osastoivien ovien ja osastoivien lasirakenteiden palonkesto-aika on yleensä puolet osastoivan seinän palonkestoajasta, puolitus tehdään kuitenkin max 7 m²:n kokoisena.

Tyyppihyväksynnästä poikkeavat ovet ja lasirakenteet hyväksytetään erikseen paikallishyväksyntänä.

Porrashuoneiden ovet ja muut kerrososastointia toteuttavat palo-ovat varustetaan kiinteällä tai laskeutuvalla kynnyksellä. Jos käytetään laskeutuvaa kynnystä tai jos palo-ovi jätetään muissa kuin porrashuoneen ovissa kokonaan ilman kynnystä, tulee oven molemmin puolin lattiassa olla 100 mm:n leveydeltä palamatonta materiaalia.

7.2. Ulkoseinien ja yläpohjan osastoivat rakenteet

Julkisivuissa kerrososastoivan välipohjan kohdalla on oltava vähintään metrin korkuinen kaistale palamatonta ja lämpösäteilyä läpäisemätöntä rakennetta. Rakenteen tulee estää palon leviäminen seuraavaan kerrokseen vähintään 30 minuutin ajan.

Yläpohja osastoidaan matalan ja korkean osan saumassa kahdeksan metrin matkalta korkean osan ulkoseinästä mitattuna.

7.3. IV-laitteiston paloturvallisuus

Ilmanvaihtolaitteiden ja -rakenteiden (kuten kuilut) palotekniset yksityiskohdat esitetään ilmanvaihtosuunnitelmissa.

IV-kanavia sisältävän ja eri palo-osastojen välillä kulkevan roilon seinämän palonkestoaja on vähintään puolet (EI 30) osastojen välisestä palonkestoajasta. Tällöin roiloon tulevat kanavat varustetaan EI 30-luokan palorajoittimilla, alle 200 cm²:n kanavissa riittää E 30-luokan palonrajoitin. Mikäli roilo on osa konehuonetta, on roilon seinämän palonkestoaja EI 60 (ulkopuolista paloa vastaan) ja roiloon tulevien kanavien palorajoitin luokkaa E 60.

Mikäli roilossa kulkee palava-aineisia johtoja tai putkia (myös eristeet), katkaistaan roilo osastoivan välipohjan kohdalta.

Savun leviäminen palon alkuvaiheessa on estetty savuilmamaisimilla toimivien palorajoittimien, kuristimien tai muiden järjestelyjen avulla palo-osastojen välillä sekä palo-osaston sisällä majoitushuoneiden välillä.

7.4. Muut osastointitarpeet

Lasitettujen parvekkeiden osastointi toisesta parvekkeesta tai majoitushuoneesta EI 15 -luokan rakentein.

8. PALON KEHITTÄMISEN RAJOITTAMINEN

8.1. Pintakerrokset

Sisäpuolisilla pinnoilla tarkoitetaan tilan tai huoneen seinien, kattojen ja lattioiden pintaosan rakennustarvikkeita (esim. seinälevy, kattolevy tai kiinteä lattiamatto), joihin sovelletaan rakentamismääräysten pintakerrosvaatimuksia. Myös isoihin kiintokalusteisiin sovelletaan yleensä pintakerrosvaatimuksia.

8.2. Sisäpuoliset pinnat

P1-luokan rakennus:

KÄYTTÖTAPA	Seinät ja katto	Lattiat
Majoitustilat, yleensä -sisäiset käytävät	D-s2, d2 B-s1, d0	- D _{FL} -s1
Kokoontumistilat - palo-osasto yli 300 m ²	C-s2, d1	-
Ullakon ontelotilat	-	B-s1, d0 (yläpohjan yläpinta)
Kellarit, yleensä -teknisen huollon tilat	C-s2, d1 B-s1, d0	D _{FL} -s1 D _{FL} -s1
Uloskäytävät - vähäisissä määrin	A2-s1, d0 B-s1, d0	D _{FL} -s1
iv-konehuoneet	B-s1, d0	D _{FL} -s1

Näistä pintakerrosluokista saa poiketa vähäisissä määrin, esim. ovet, listoitukset, ilmoitustaulut ja putkistot voivat olla huonompaa luokkaa kuin edellä on esitetty. Tällaisia materiaaleja ei kuitenkaan voi olla paljoo, nyrkkisääntö on, että "vähäisissä määrin" tarkoittaa muutamaa prosenttia koko tilan rakenteiden pinta-aloista.

Pinnat saa päällystää tavanomaisin tasoite-, silote- ja maalikerroksin tai tapetein. Tavanomaisen pinnoitekerroksen paksuus voi olla tyyppillisesti enintään muutamia millimetrejä. Muovipohjaisia, palavia pisaroita ja savua merkittävässä määrin levittäviä pinnoitteita ei yleensä tule käyttää.

8.3. Ulkoseinät

Ulkoseinissä käytetään vähintään B-s1, d0-luokan eristeitä. Huonompien eristeiden käytöstä tehdään erillisselvitys.

Ulkoseinät ovat vähintään B-s1, d0 pintakerrosluokkaa. Tuuletusraon pintaluokat samoin.

8.4. Kate ja Yläpohja

Kate on luokkaa B_{ROOF}.

Mikäli katteen alla on huonompi kuin A2-luokan materiaali (esim. puu tai puulevy) on kattopinta jaettava enintään 2400 m² osiin (myös katon ontelotila jaetaan osiin).

9. NAAPURIRAKENNUKSET

9.1. Palomuuuri

Rakennusten välissä on palomuuuri, jonka luokka on EI-M 120.

10. POISTUMISTURVALLISUUS

10.1. Yleiset vaatimukset

Uloskäytävien ovet sekä uloskäytävälle johtavat sisäiset ovet ovat ilman avainta avattavissa ulosmenosuuntaan poistumisalueen normaalin käytön aikana.

Uloskäytävien ovet avautuvat poistumissuuntaan. Poikkeuksena ovat alle 60 henkilön poistumisalueet, joiden poistumisovet voivat avautua poistumissuuntaa vastaan.

Poistumisreiteillä olevat liukuovet ovat paniikkisaranoituja tai niissä on erillinen käyntiovi.

Uloskäytävillä ei saa säilyttää mitään tavaraa edes hetkellisesti.

Jokaiselle poistumisalueelle johtaa vähintään yksi parikuljetukseen soveltuva reitti.

10.2. Poistumisreitit

Jokaiselta poistumisalueelta, jossa muutoin kuin tilapäisesti oleskelee ihmisiä, laskennallinen poistumismatka lähimmälle uloskäytävän ovelle on pääsääntöisesti alle 30 metriä majoitustiloissa ja alle 45 metriä muissa tiloissa.

10.3. Uloskäytävien lukumäärä

Jokaiselta poistumisalueelta, jossa muutoin kuin tilapäisesti oleskelee ihmisiä, on pääsy vähintään kahteen erilliseen uloskäytävään.

10.4. Uloskäytäväleveydet

Uloskäytävät ovat leveydeltään vähintään 1200 mm ja korkeudeltaan vähintään 2100 mm. Poikkeuksena kellarin poistumisalue, jossa toiseen uloskäytävään on kaksi 900 mm ovea.

Uloskäytävien yhteenlasketut vähimmäisleveydet täyttyvät jokaiselta poistumisalueelta.

10.5. Uloskäytävien osastointi ja rakenteet

Uloskäytävät ovat osastoituja.

Uloskäytävinä toimivista porrashuoneista on erilliset savunpoistot.

Porrashuoneissa on kerrosnumerointi.

Uloskäytävien kautta kulkevat sähköasennukset (jotka eivät palvele uloskäytävää) on suojattu EI 30-luokan rakentein.

10.6. Poistumisvalaistus

Tiloissa on uloskäytävien poistumisvalaistus, joka muodostuu jatkuvasti valaistuista poistumisopasteista sekä poistumisreittien valaistuksesta, joka käynnistyy, kun tavallinen valaistus joutuu epäkuuntoon.

Myös paloilmoininpaneelin ja savunpoiston ohjauskeskuksen luokse asennetaan turvavalo, joka valaisee ko. ohjauskeskukset.

Poistumisvalaistus toteutetaan standardien SFS-EN 1838, SFS-EN 50171 ja SFS-EN 50172 mukaisesti.

10.7. Hissit

Uusien hissien ohjaus tulipalotilanteessa on toteutettava standardin SFS-EN 81-73 mukaan.

Palon mahdolliseen vaikutusalueeseen liittyvien porrashuoneiden hissit ajetaan pakko-ohjauksella määräkerrokseen ja pysäytetään sinne.

Jos hissien ovet ovat palo-ovia, ne sulkeutuvat, mutta ovi voidaan avata sisäpuolelta. Muussa tapauksessa hissikorin ovi jää auki.

11. SAMMUTUS- JA PELASTUSTEHTÄVIEN JÄRJESTELY

11.1. Pelastustiet piha-alueilla

Palokunnan raskaalla kalustolla on mahdollista toimia ympäröiviltä katu- ja piha-alueilta.

11.2. Sammutusreitit

Sammutusreitti kellarikerrokseen on järjestetty porttikongista B-porrashuoneen kautta.

11.3. Savunpoisto

Savunpoisto on majoituskerroksissa ja kellarikerroksessa koneellinen muissa tiloissa painovoimainen.

Koneellisen savunpoiston ohjaus tapahtuu manuaalisesti savunpoiston ohjauskeskuksesta, joka on paloilmottimen palokuntapaneelin vieressä.

Painovoimaisella savunpoistolla on varustettu seuraavat tilat:

- porrashuoneet (n. 1 m²:n aukko), avaus alatasolta
- osastoitu hissikuilu (n. 0,5 m²:n aukko), avaus alatasolta

Savunpoiston virransyöttö on varmistettu virransyötöllä ennen pääkytkintä.

Savunpoiston laitevalinnoissa noudatetaan soveltaen voimassa olevia EN-standardeja ja niiden kansallisia soveltamisstandardeja

11.3.1. Savunpoiston mitoitus

Majoituskerroksissa 4 m³/s, kellarissa 9 m³/s.

11.4. Avainsäiliö

Rakennuksessa on 24 h vastaanotto.

11.5. VIRVE

Viranomaisradioverkon kuuluuustarve kartoitetaan pelastuslaitoksen kanssa.

12. POIKKEUKSET E1:N MÄÄRÄYKSISTÄ

Kellarikerroksessa toiseen uloskäytävään kaksi 900 mm reittiä. Kerroksen henkilömäärä yli 60 henkilöä.

Perusteluna automaattinen paloilmottinlaite.

13. PALOTEKNISEEN SUUNNITTELUUN LIITTYVÄT ERILLISSUUNNITELMAT

13.1. Erikseen pelastusviranomaisilla esiteltävät suunnitelmat:

- VIRVE-verkon kuuluvuussuunnitelma (sähkösuunnittelija)
- Paloilmoittimen toteutuspytäkirja (sähkö/paloilmoitinsuunnittelija), hyväksytetään 1.-osa pelastusviranomaisella
- Pelastussuunnitelma (rakennuksen haltijat laativat) viimeistään 3 kk käyttöönoton jälkeen

14. LIITTEET

A3 vihko liitepiirustukset

Suunnitelman laati

Sini Kallio
Turvallisuusasiantuntija
Insinööri (AMK)
puh: 045 - 677 1936

Juha-Pekka Laaksonen
Palo- ja turvallisuustekniikan DI
FISE:n hyväksymä PV-luokan
palosuunnittelija (www.fise.fi)
puh: 0400 - 729 329

Hotelli U14
HELSINKI

RATU:
LUPATUNNUS:



L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B 00100 Helsinki
www.l2.fi e-mail: etunimi.sukunimi@l2.fi

PALO 17-140
Päiväys
10.01.2018

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

K.OSA 3

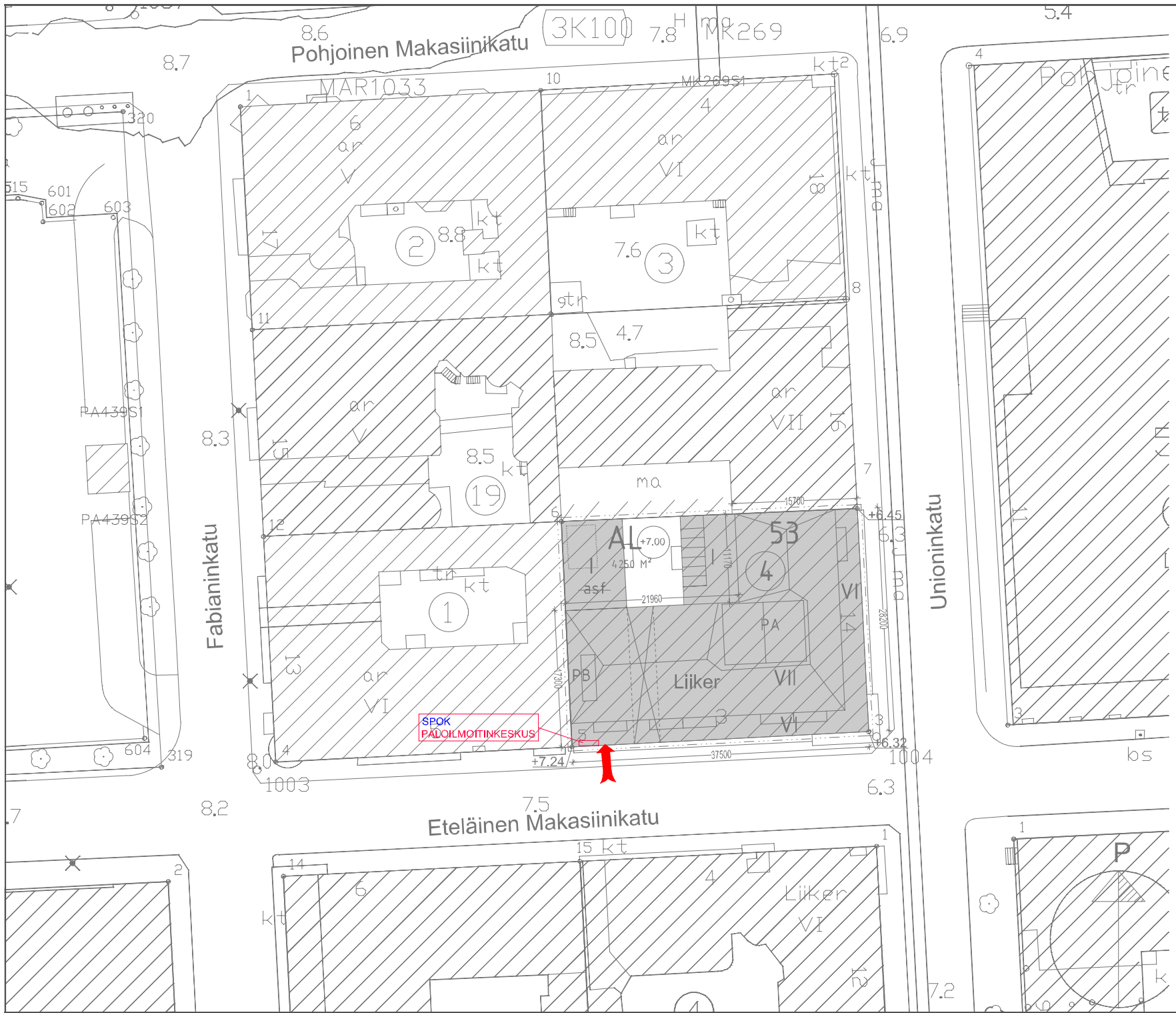
KORTT. 53

TONTTI 4

Unioninkatu 14

Hotelli U14

01300 Helsinki



↑ SAMMUTUSREIHTI KELLARIIN

PALO

K.osa 3 Kortti 53 Tontti 4

Hotelli U14

Unioninkatu 14
00130 Helsinki RATU

ASEMAPIIRUSTUS 1:150

(A3)

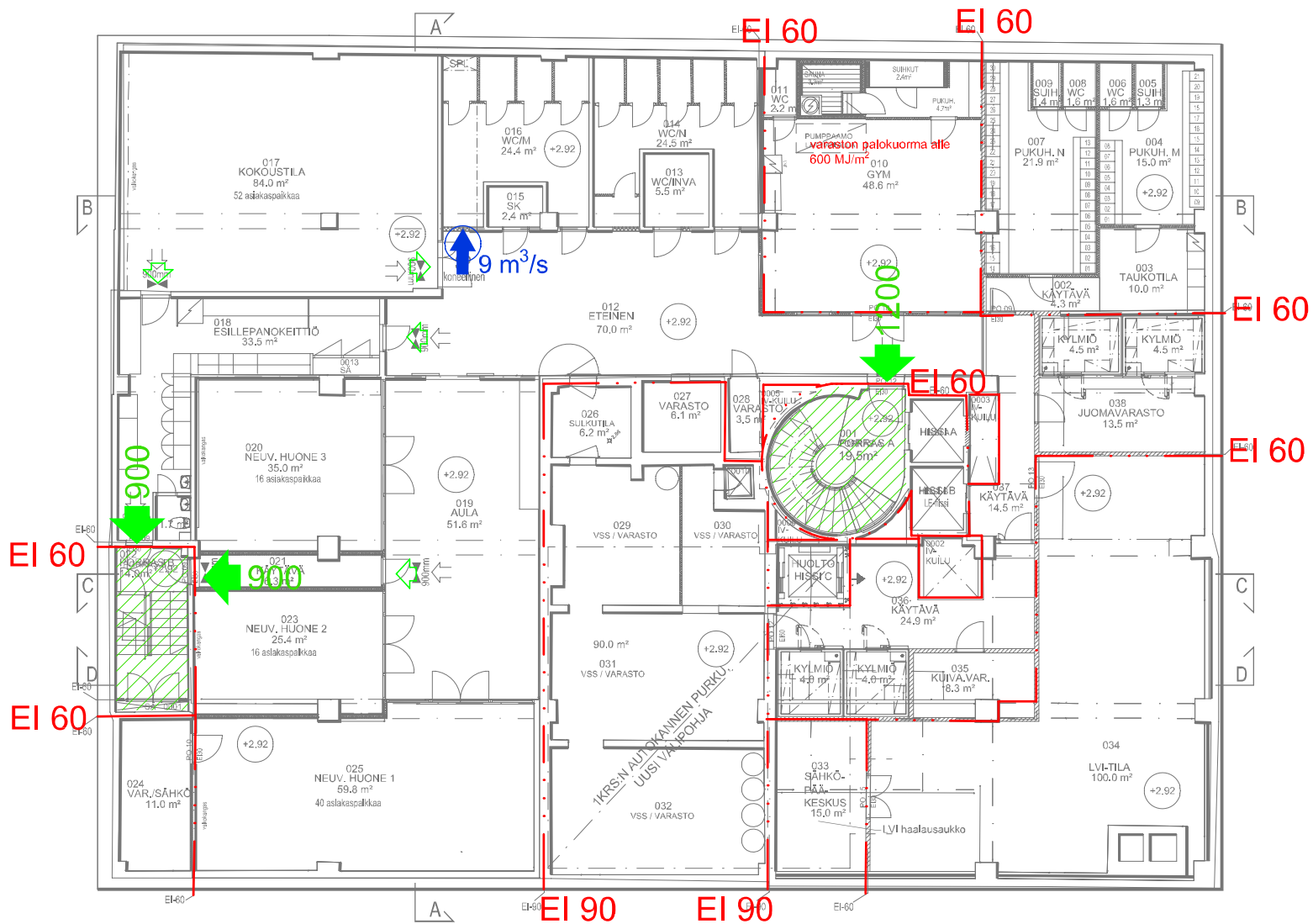
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

10.1.2018

PALO 17-140-00

PIIRT: SUUNN. / YHTEYSK. ARK. PVM 22.12.2017
SK Laaksonen/Kallio puh. 045 677 1936

2 L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B 00100 Helsinki
www.l2.fi e-mail: etuain@l2.fi



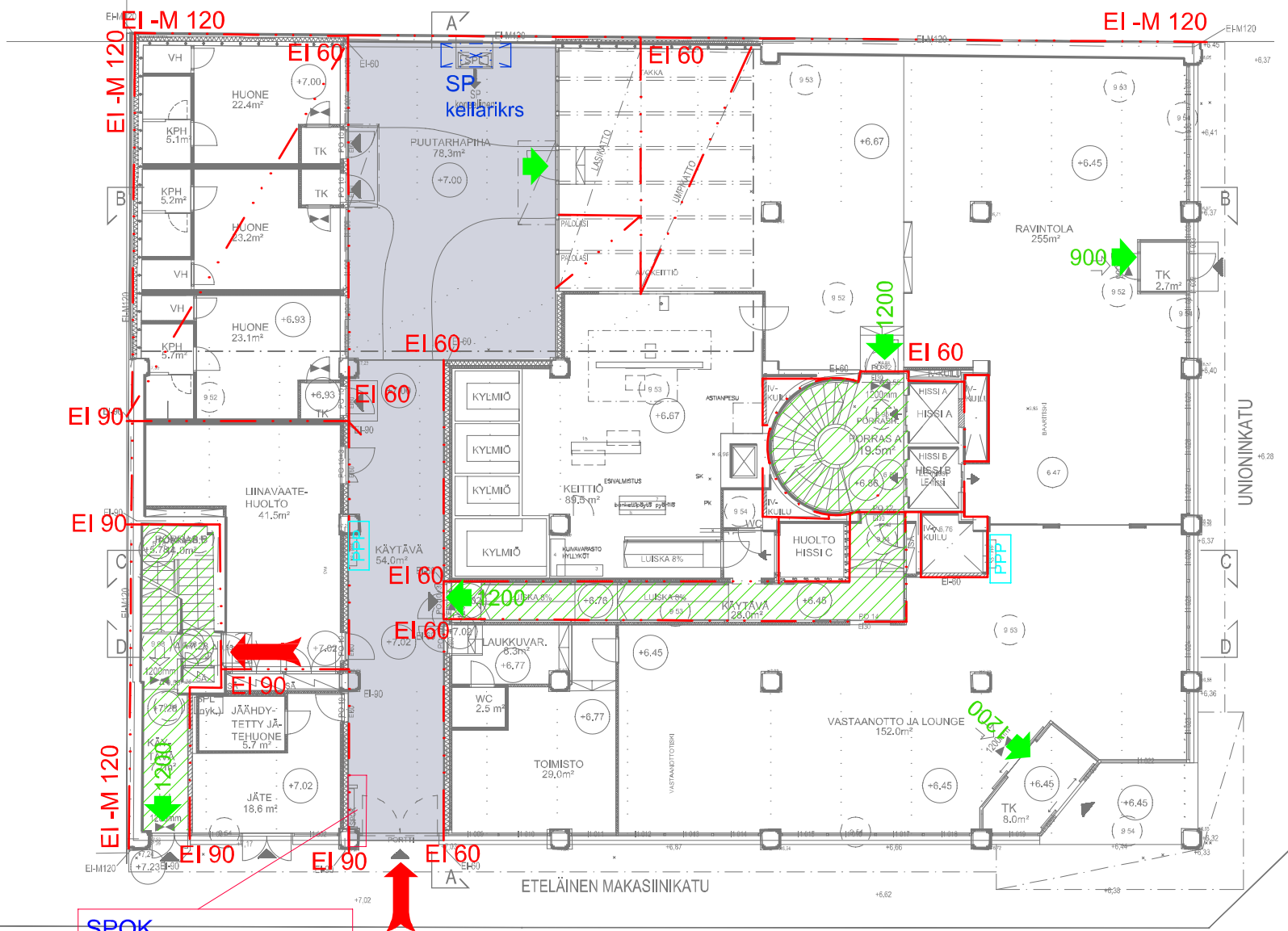
- PALO-OSASTON RAJA
- SAVUOSASTON RAJA
- SAVUNPOISTO
- SAVUNPOISTO, KONEELLINEN (SIJAINTI OHJEELLINEN)
- SAVUNPOISTOLUUKKU TAI -IKKUNA
- KORVAUSILMA
- POISTUMISTIEN SUUNTA (ULOSKÄYTÄVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)
- ULOSKÄYTÄVÄ EI PAINEISTETTU
- PIKAPALOPOSTI
- SAMMUTUSREITTI KELLARIIN

PALO

K.osa 3 Kortti 46 Tontti
 Hotelli U14
 Unonkatu 14 00130 Helsinki RATU
 POHJAPIIRUSTUS, Kellari 1:150 (A3)
 PALOTEKNINEN SUUNNITELMA
 10.1.2018
 PALO 17-140-01
 SUUNN./YHTEYSK. ARK PVM 22.12.2017
 Laaksonen /Kallio puh. 045 677 1936

KUILUJEN, ROILOJEN JA IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE LVISA SUUNNITELMIEN MUKAAN

L2 Paloturvallisuus Oy
 Ruusupuolenkatu 5 B 00100 Helsinki
 www.l2.fi e-mail: eturintasuunnit1@l2.fi



SPOK
PALOILMOITINKESKUS

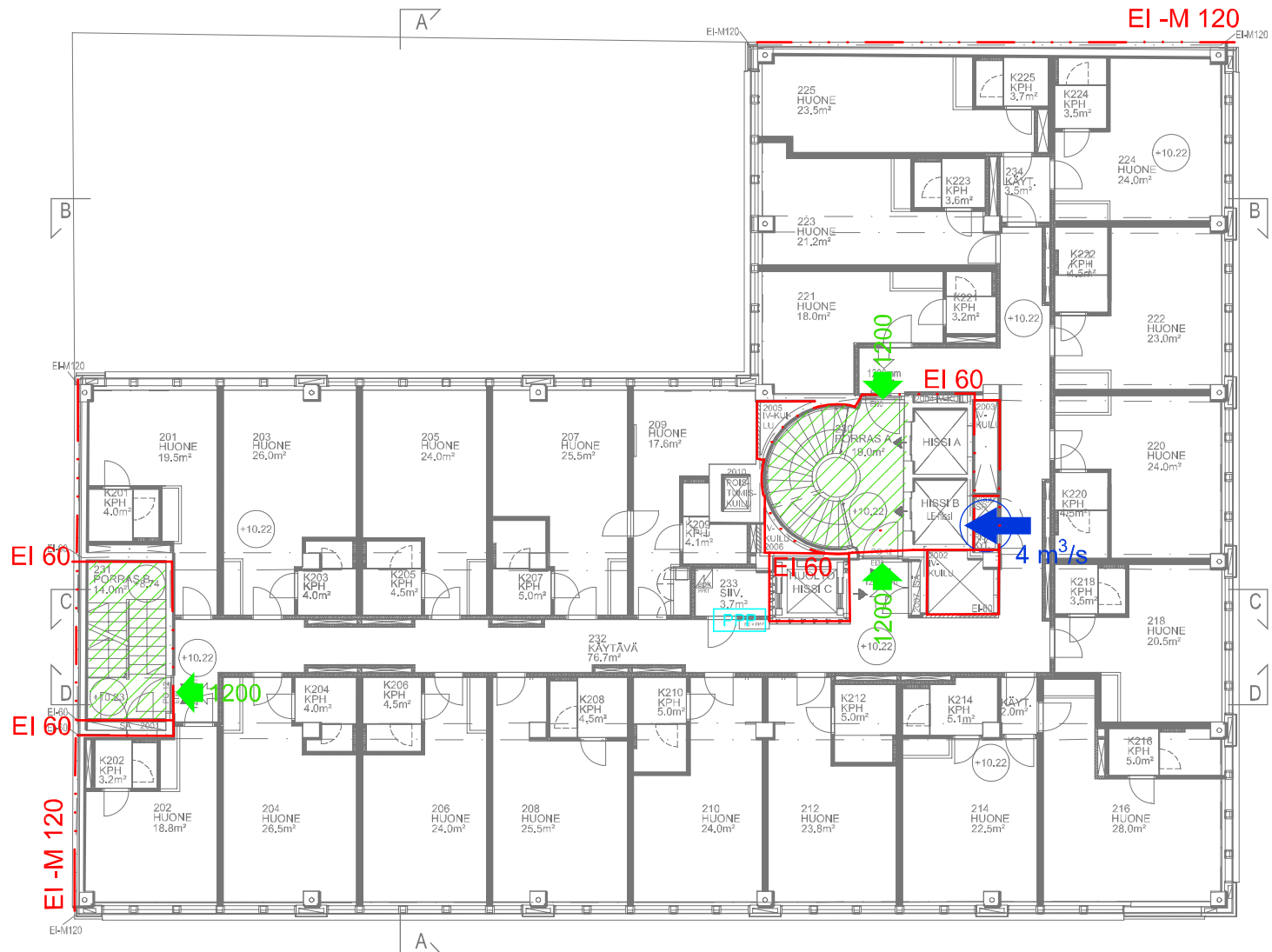
SAVUNPOISTO AVATTAVIEN OVIE
JA IKKUNOIDEEN KAUTTA PALOKUNNAN
TOIMENPITEIN

KUILUJEN, ROILOJEN JA
IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE
LVISA SUUNNITELMIEN MUKAAN

- PALO-OSASTON RAJA
 - SAVUOSASTON RAJA
 - SAVUNPOISTO
 - SAVUNPOISTO, KONEELLINEN (SIJAINTI OHJEELLINEN)
 - SAVUNPOISTOLUUKKU TAI -IKKUNA
 - KORVAUSILMA
 - POISTUMISTIEN SUUNTA (ULOSKÄYTVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)
 - ULOSÄYTVÄ EI PAINESTETTU
 - PIKAPALOPOSTI
 - SAMMUTUSREITTI KELLARIIN
- PALO**

K.osa 3 Kortti 53 Tontti 4
Hotelli U14
 Unioninkatu 14 00130 Helsinki RATU
 POHJAPIIRUSTUS, 1. kerros 1:150 (A3)
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA
 10.1.2018
PALO 17-140-02
 SUUNN./YHTEYS: ARK PVM 22.12.2017
 SK Laaksonen/Kallo puh. 045 677 1936

2 L2 Paloturvallisuus Oy
 Ruusupuistonkatu 5 B 00100 Helsinki
 www.l2.fi e-mail: eturintsa@l2.fi



- PALO-OSASTON RAJA
 - SAVUOSASTON RAJA
 - SAVUNPOISTO
 - SAVUNPOISTO, KONEELLINEN (SIJAINTI OHJEELLINEN)
 - SAVUNPOISTOLUUKKU TAI -IKKUNA
 - KORVAUSILMA
 - POISTUMISTIEN SUUNTA (ULOSKÄYTVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)
 - ULOSKÄYTVÄ EI PAINEISTETTU
 - PIKAPALOPOSTI
 - SAMMUTUSREITTI KELLARIIN
- PALO

K.osa 3 Kortti 53 Tontti 4

Hotelli U14

Unoninkatu 14 RATU
00130 Helsinki

POHJAPIIRUSTUS, 2. kerros 1:150
(A3)

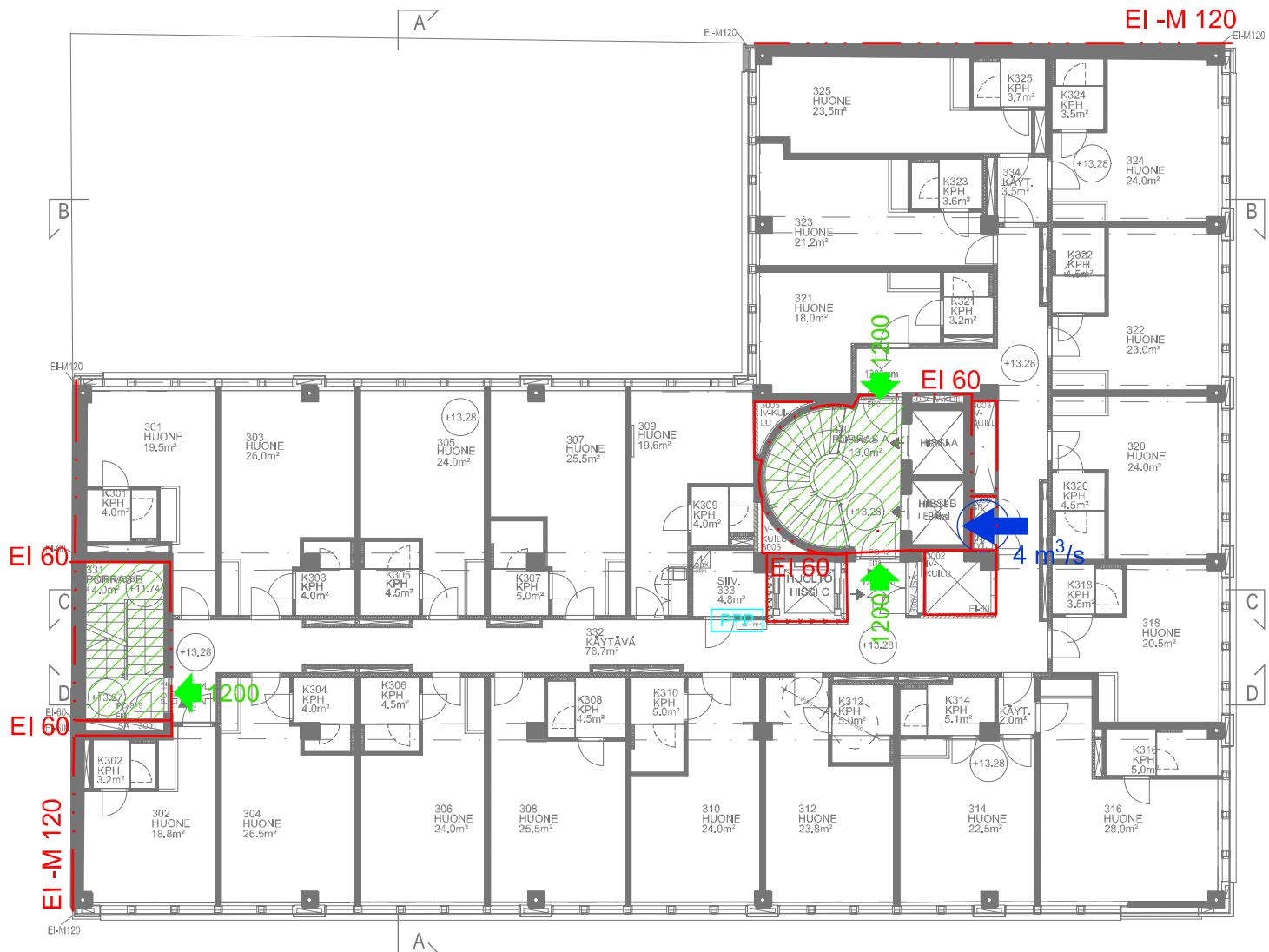
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

10.1.2018 PALO 17-140-03

PIRT. SUUNN. / YHTEYSH. ARK. PVM 22.12.2017
SK Laaksonen/Kallo puh. 045 677 1936

MAJOITUSHUONEIDEN OSIIN JAKO EI 15

KUILUJEN, ROILOJEN JA IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE LVISA SUUNNITELMIEN MUKAAN

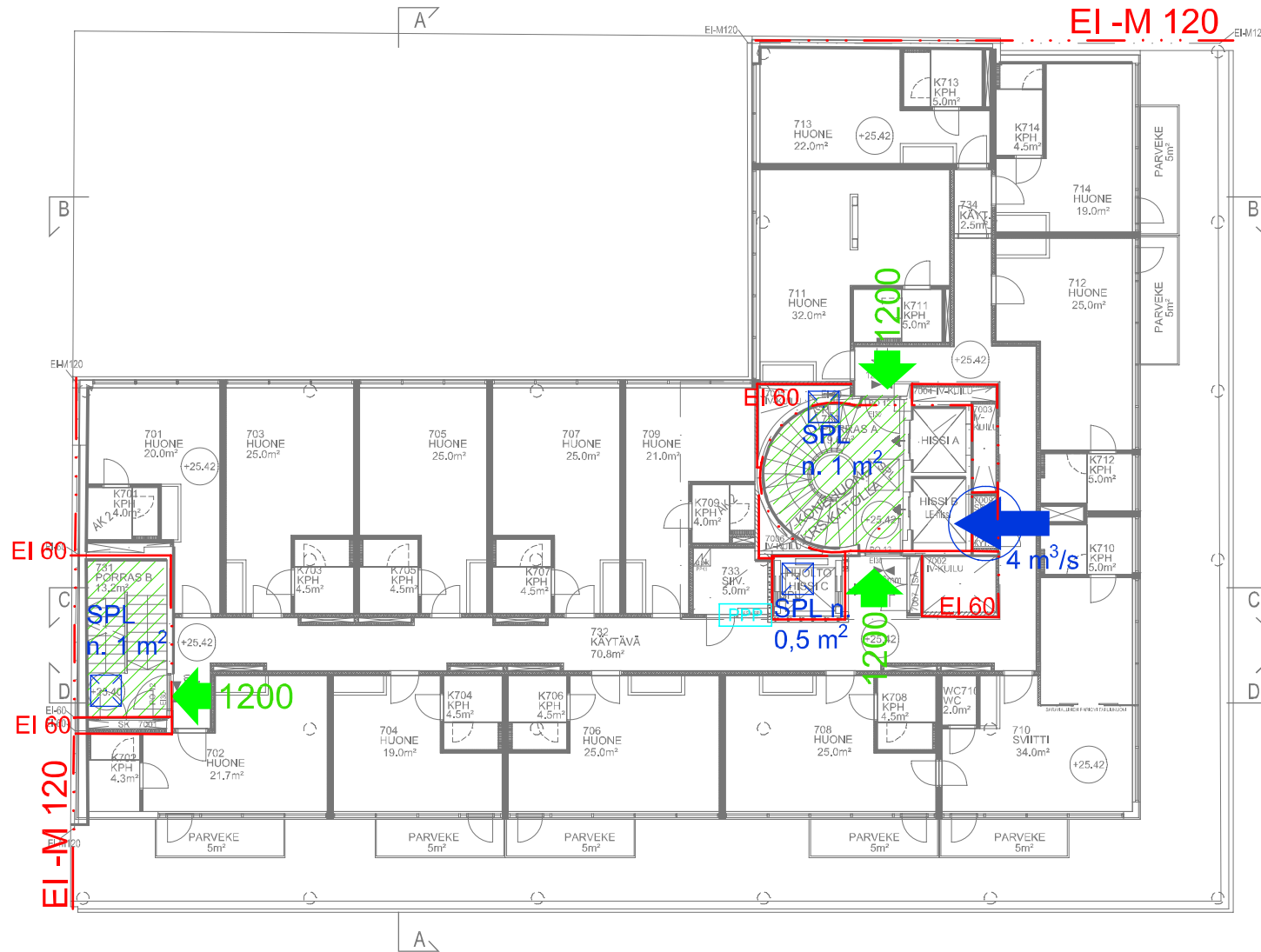


- PALO-OSASTON RAJA
 - SAVUOSASTON RAJA
 - SAVUNPOISTO
 - SAVUNPOISTO, KONEELLINEN (SIJAINTI OHJEELLINEN)
 - SAVUNPOISTOLUUKKU TAI -IKKUNA
 - KORVAUSILMA
 - POISTUMISTIEN SUUNTA (ULOSKÄYTVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)
 - ULOSKÄYTVÄ EI PAINEISTETTU
 - PIKAPALOPOSTI
 - SAMMUTUSREITTI KELLARIIN
- PALO**

K.osa 3 Kortti 46 Tontti
Hotelli U14
 Unoninkatu 14 00130 Helsinki RATU
 POHJAPIIRUSTUS, 3-6. kerros 1:150 (A3)
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA
 10.1.2018
PALO 17-140-04
 SUUNN. / YHTEYSH. ARK. PVM 22.12.2017
 SK Laaksonen/Kallo puh. 045 677 1936

MAJOITUSHUONEIDEN OSIIN JAKO EI 15
KUILUJEN, ROILOJEN JA IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE LVISA SUUNNITELMIEN MUKAAN

2 L2 Paloturvallisuus Oy
 Ruusudriväti 5 B 00100 Helsinki
 www.l2.fi e-mail: eturintsa@l2.fi



ULOSKÄYTVIEN JA HISSIKULUN
SP-LUUKKIJEN SÄHKÖINEN
AVAUSPAINIKE 1. KRS

MAJOITUSHUONEIDEN OSIIN JAKO EI 15
MYÖS LASITETTUJEN PARVEKKEIDEN
VÄLILLÄ

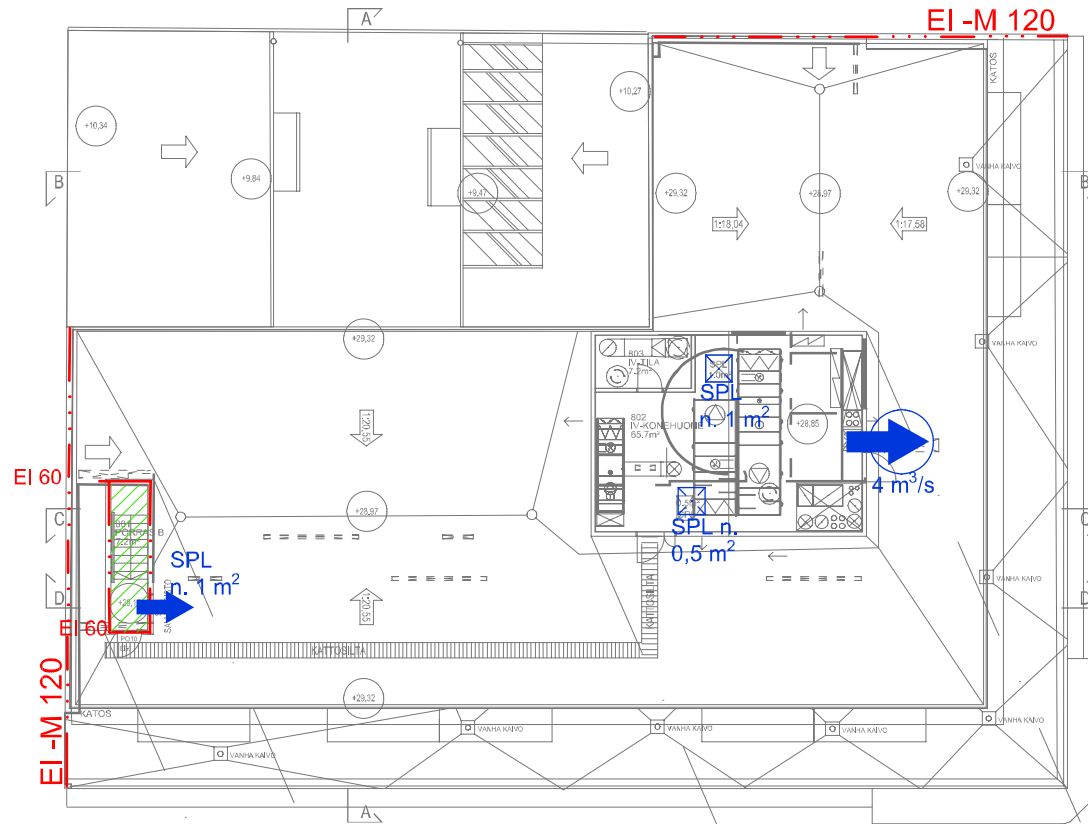
KUILUJEN, ROILOJEN JA
IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE
LVISA SUUNNITELMIEN MUKAAN

PALO-OSASTON RAJA
 SAVUOSASTON RAJA
 SAVUNPOISTO
 SAVUNPOISTO, KONEELLINEN (SIJAINTI OHJEELLINEN)
 SAVUNPOISTOLUUKKU TAI -IKKUNA
 KORVAUSILMA
 POISTUMISTIEN SUUNTA (ULOSKÄYTVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)
 ULOSÄYTVÄ EI PAINEISTETTU
 PIKALOPOSTI
 SAMMUTUSREITTI KELLARIIN
 PALO

K.osa 3 Kortti 53 Tontti 4
 Hotelli U14
 Unlonkatu 14 00130 Helsinki RATU
 POHJAPIIRUSTUS, 7.kerros 1:150
 (A3)
 PALOTEKNINEN SUUNNITELMA
 10.1.2018
 PALO 17-140-05
 SUUNN./YHTEYS: ARK PVM 22.12.2017
 SK Laaksonen/Kalio puh. 045 677 1936

L2 Paloturvallisuus Oy
 Ruusukatu 5 B 00100 Helsinki
 www.L2.fi e-mail: etu@l2.fi

KUILUJEN, ROILOJEN JA
IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE
LVI SA SUUNNITELMIEN MUKAAN



PALO

K.osa 3 Kortti 53 Tontti 4

Hotelli U14

Unloninkatu 14 00130 Helsinki RATU

POHJAPIIRUSTUS, vesikatto 1:200 (A3)

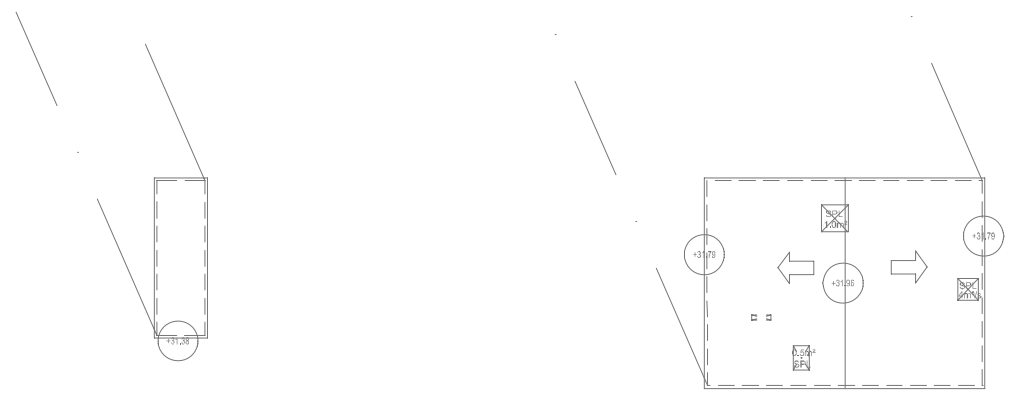
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

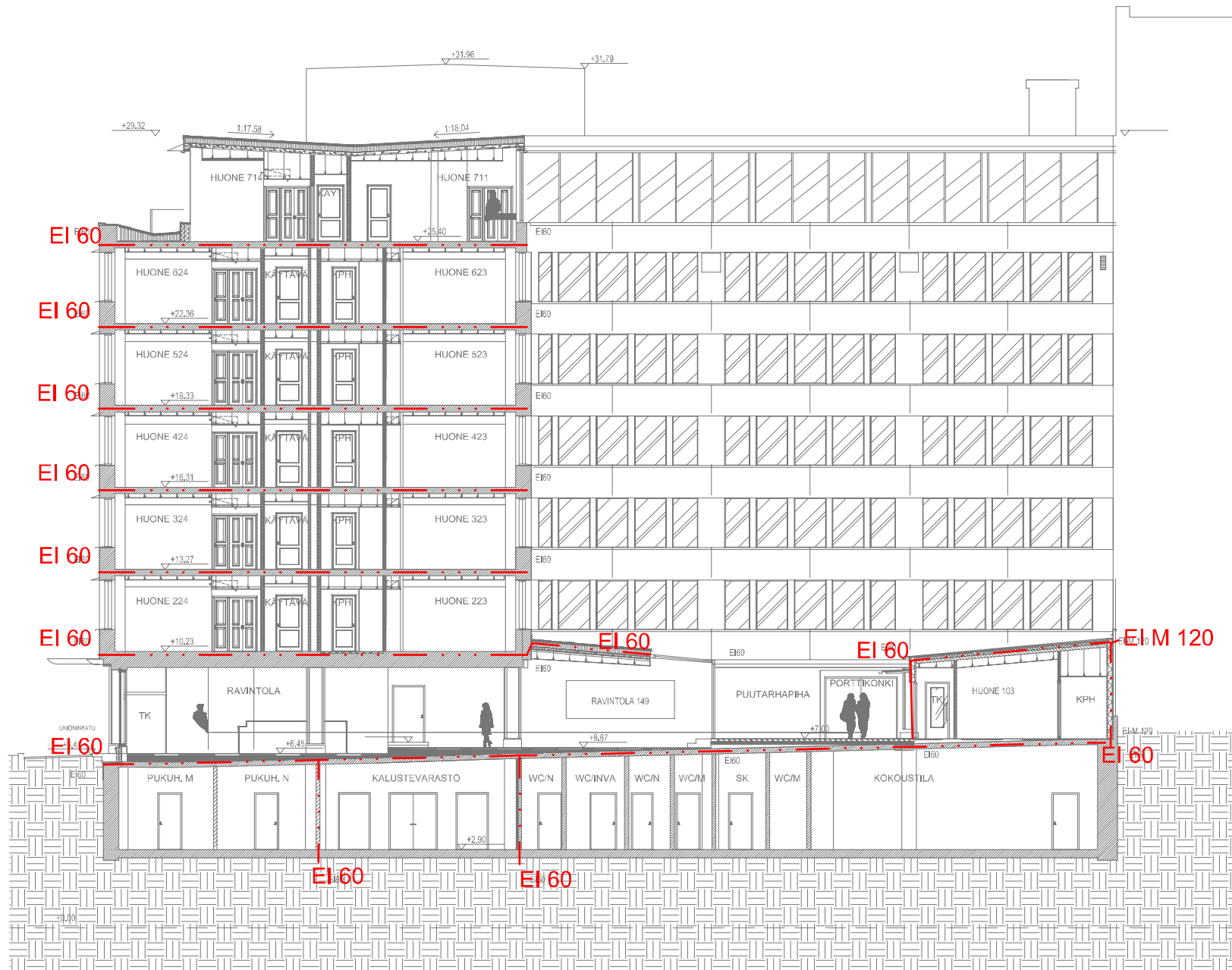
10.1.2018 .dwg

PALO 17-140-06

PIIRT. SUUNN. / YHTEYSH. ARK. PVM 22.12.2017
SK Laaksonen/Kalfo puh. 045 677 1936

L2 Paloturvallisuus Oy
Runkoenginkatu 5 S 00100 Helsinki
www.l2.fi e-mail: eturintasuunnit@l2.fi





PALO-OSASTON RAJA

PALO

K.osa 3 Kortti 46 Tontti

Hotelli U14

Unioninkatu 14
00130 Helsinki RATU

Leikkaus B-B 1:150
(A3)

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

10.1.2018

PALO 17-140-07

PIIRT. SUUNN. / YHTEYSH. ARK. PVM 22.12.2017
SK Laaksonen/Kallio puh. 045 677 1936



L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B 00100 Helsinki
www.L2.fi email: etunimi.sukunimi@L2.fi

SAVUNPOISTO AVATTAVIEN OVIEN JA
IKKUNOIDEN KAUTTA PALOKUNNAN
TOIMENPITEIN

KUILUJEN, ROILOJEN JA
IV-KONEHUONEIDEN OSASTOINTITARVE
LVISA SUUNNITELMIEN MUKAAN