

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	10-1685-22-A LP-091-2021-09426
<b>Hakija</b>	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Hoas
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0652-0002 Vanha talvitie 23
<b>Pinta-ala</b>	971 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12375
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	4150 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	4164 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Prunnila Jani Petteri arkkitehti Tieno Arkkitehdit Oy

### Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusero 0121) rakentaminen

Verkkosaaren Wedding-kortteliin Vanhan talvitien ja Hermannin rantatien kulmaan rakennetaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo opiskelija-asunnoiksi. Asunnot ovat valtion tukemia vuokra-asuntoja.

#### Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on yhteensä 108 opiskelija-asuntoa, kooltaan 24,0 - 61,5 m<sup>2</sup>. Asunnot ovat pääosin yksiöitä, rakennuksessa on 7 kaksiota ja 5 kolmioita. Asunnoista 5 kpl (4,6%) on esteettömiä. Yhteydet rakennukseen ja rakennuksen sisällä sekä yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi.

Rakennuksessa on korkeaan sisäänkäyntiaulaan liittyvä keskikäytävä, jonka molemmin puolin asunnot sijoittuvat. Rakennuksessa on kaksi uloskäytävää ja yhdestä asunnosta poikkeuksellisesti varatiejärjestely. Katutasossa on asukkaiden yhteistiloja, teknisiä ja varastotiloja. Irtaimistovarasto toimii S1-luokan väestönsuojana 114 hengelle. Vanhan talvitien ja Hermannin rantatien kulmaan sijoittuvat asemakaavan mukaiset liiketilat, joita hyödynnetään asukkaiden yhteistiloina. Tilat soveltuvat sellaisenaan liiketilakäyttöön ja ne rakennetaan muiden yhteistilojen lisäksi. Tontin imujätehuone sijaitsee rakennuksen 2. kerroksessa pihatasolla. Kadun puolelta sisään vedetyssä 7. kerroksessa sijaitsee asuntojen lisäksi 3 talosaunaa sekä IV-konehuoneet.

Rakennus liittyy 2. kerroksessa korttelin yhteiseen kansipihaan, joka sijaitsee omalla tontillaan. Esteetön käynti kansipihalle tapahtuu porrashuoneiden kautta. Rakennuksesta ei ole kulkuyhteyttä pihakannen alaisen autohalliin.

Julkisivut

Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä puhtaaksi muurattuna. Pihan puoleisissa asunnoissa on ranskalainen parveke. Alemmalla vesikatolla 7. kerroksen tasolla on asukkaiden oleskeluterassi. Ylempi vesikatto on aurinkopaneelien käytössä.

#### Tontin käyttö

Tontilla ei ole piha-aluetta lukuun ottamatta väestönsuojan yläpuolista aluetta, joka liittyy omalla tontillaan sijaitsevaan korttelin kansipihaan. Tontin piha-alueen suunnittelu tehdään osana korttelipiha suunnittelua.

Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

Tonttia palvelemaan ei rakenneta autopaikkoja. Asemakaavan mukaisesti opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tontin asukkaiden polkupyöräpaikat 139 pp sijaitsevat omalla tontilla ulkoiluvälinevarastoissa. Liiketiloille varatut paikat 4 pp sijaitsevat tontilla Hermannin rantatien puolella. Vieraspaidat 6 kpl sijaitsevat pihakannella paikoituslaitoksen tontilla 5.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Palotekninen selvitys ja palovihko
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Alustavat akustiset vaatimukset
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka B (80 kWhE /m<sup>2</sup>) (2018); ilmanvuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys

#### Lisäselvitys

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 5.10.2021. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Asemakaavamääräys: "Kattopintojen on oltava viherkattoa ja terassia sekä aurinkopaneelien/-keräimien käytössä".

Poikkeus: Kuudennen kerroksen katto toteutetaan kattoterassinä vain osittain.

Perustelu: Rakennuksen kattopinnat ovat pääosin kaavan mukaisesti terassin (6.krs katto) ja aurinkokeräimien (7.krs katto) käytössä. Kuudennen kerroksen kapea katto-osa on suunnattu suurimmalta

osin pohjoiseen. Liikkuminen kapeassa välitilassa asuntojen edessä ei ole toivottavaa. Etelän suuntaan on järjestetty erillinen yhteistilojen terassi. Pohjoiseen suunnatun kapean katto-osan toteuttaminen viherkatona on teknisesti haastava ja mahdollisesti vaikuttaisi 7. kerroksessa sijoitettujen asuntojen asumisviihtyvyyteen ja laatuun. Kattorakenteen kasvattaminen johtaisi ikkunoiden pienentämiseen ja alareunaan nostamiseen.

2. Tontille tulee asemakaavan mukaan toteuttaa vähintään 150 m<sup>2</sup> liiketilaa.

Poikkeus: Kaavassa määritelty liiketila toteutetaan asukkaiden yhteistiloina.

Perustelu: Hoas rakentaa kysynnän vuoksi pääasiassa yksiöitä, joten asukkaille tarjottavat laadukkaat yhteistilat ovat erityisen tärkeitä. Tilojen sijainti ensimmäisessä kerroksessa on perusteltu ja todettu toimivaksi asukaskäytön aktivoimiseksi ja löydettävyyden kannalta. Samalla elävöitetään katutilaa ja luodaan mukavaa ja turvallista kaupunkitilaa. Suunnitelmassa katutaso tiloihin on esitetty opiskelijakahvilaa, joogahuonetta ja kerhotilaa. Tilat on suunniteltu toimimaan myös liiketiloina ja ovat helposti muutettavissa liiketilakäyttöön. Tiloihin on järjestetty suora yhteys kadulta. Tilat tehdään vaadittujen yhteistilojen lisäksi.

3. Asemakaavan mukaan rakennus on rakennettava Hermannin rantatien puoleisella sivulla rakennusalueen rajaan kiinni.

Poikkeus: 6-kerroksisen rakennuksen osan kohdalla suunnitelmassa on sisäänveto.

Perustelu: Korttelikokonaisuuden arkkitehtuurin kannalta suunnitelmissa esitetty pieni sisäänveto toimii tilallisella elementtinä, joka sitoo erikorkuisia rakennusmassoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Myös asemakaavaselostuksen korttelikaavioissa on esitetty pieni sisäänveto Hermannin rantatien varteen. Sisävetö on merkittävä myös rakennuksen toimintojen sijoittelua ajatellen.

4. Asemakaavan mukaan rakennusoikeus tontilla on 4150 m<sup>2</sup>.

Poikkeus: Suunnitelmassa rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 4164 m<sup>2</sup>. Ylitys on 14 m<sup>2</sup> eli 0,3 %.

Perustelu: Ylitys edistää tontin tarkoituksen mukaista käyttöä ja auttaa rakennuksen kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymisessä.

Poikkeamat säännöksistä ja määräyksistä:

Osastoivan lasiseinän palonkestävyysaika

Paloturvallisuusasetus (848/2017), 17 §: "Osastoivassa rakennusosassa olevan oven, pienehkön ikkunan ja muuta pienehköä aukkoa suojaavan rakennusosan palonkestävyysajan on oltava vähintään puolet osastoivalta rakennusosalta vaaditusta palonkestävyysajasta." Perustelumustion mukaan pienehkönä aukkona voidaan pitää yleensä enintään 7 neliömetrin aukkoa.

Poikkeus: Kerroskäytävien valokuilua vasten olevat lasiseinät

toteutetaan E30 rakenteella, vaikka rakenteen koko ylittää 7 m<sup>2</sup>.  
Perustelu: Kerroskäytävät ovat palokuormattomia tiloja. Toiselta puoleltaan lasirakenne on valokuilun ilmatilaa vasten. Ratkaisulla ei ole oleellista vaikutusta rakennuksen turvallisuustasoon.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 4150 m<sup>2</sup> +  
Liiketilän kerrosala vähintään 150 m<sup>2</sup> (Lisäkerrosala 1)

Lisäkerrosala 1: On rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2: Asukkaiden käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3: Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4164		4164
kerrosalan ylitys /MRL 115§		473		473
lisäkerrosalaa 1		150		150
lisäkerrosalaa 2		601		601
lisäkerrosalaa 3		98		98

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	86	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5486 m <sup>2</sup>
Tilavuus	19010 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos  
02.05.2022  
lausunto

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto  
18.01.2022  
lausunto

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
21.02.2022  
ei huomautettavaa

## Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

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

Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida.

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustimistä.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle johdettaville hulevesille sekä katualueelle sijoittuville rakenteille tulee selvittää

Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvedoon.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osat otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

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

sähköisesti allekirjoitettu, 05.07.2022

Päätäjä Aarno Alanko  
Lupayksikön 1 päällikkö

Käsittelijä Minna Soukka  
arkkitehti

---

Liitteet Hakemus  
Valtakirja  
Rakennushankeselvitys  
Rakennusoikeuslaskelma  
Yhteisjärjestelysopimus  
Naapurin kuuleminen  
Alueryhmäpöytäkirja

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 08.07.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

## Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:



Helsingin rakennusvalvontapalvelut  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,  
00580 Helsinki  
Vaihde: 09 310 2611  
Faksinumero: 310 26206  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kiittäus vastaanottajalle.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 22.07.2022.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 23.07.2025 ja loppuunsaatettava viimeistään 23.07.2027. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

#### Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttönottaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.