
Tunnus	10-2088-22-A LP-091-2022-02658
Hakija	Helsingin kaupungin asuntotuotanto/ Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0651-0004 Verkkosaarenkatu 6
Pinta-ala	1502 m ²
Kaava	Asemakaava 12375
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	7300 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Iso-Aho Jyrki Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon rakentaminen (käyttötarkoitusluokka 0121) ja maalämpökaivojen rakentaminen</p> <p>HEL 2022-013036</p> <p>Verkkosaaren Charlottenburg-kortteliin rakennetaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo. Tontti rajautuu Kalasatamankatuun, Verkkosaarenkatuun ja Hermannin rantatiehen.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennuksessa on yhteensä 101 asuntoa kooltaan 1h+kkt 32,5 - 4 h+kt 92,5 m². Asuntojen keskipinta-ala on 58,0 m². Asunnoista 81 kpl on ARA-vuokra-asuntoja Heka Kalasatamalle sekä 20 kpl kehitysvammaisten palveluasuntoja Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle (sote). Asunnot on suunniteltu esteettömiksi.</p> <p>Rakennuksen pääsisäänkäynti on Kalasatamankadun puolelta. Rakennuksessa on 2 hissillistä porrashuonetta, joihin on esteettömät sisäänkäynnit Kalasatamankadulta, Hermannin rantatieltä, autohallista ja pihakannelta. Pääsisäänkäyntiin liittyy korkea sisäänkäyntiaula.</p> <p>Rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuvat Soten yhteistilat ja henkilökunnan tilat, liiketilat, varasto- ja tekniset tilat sekä asuntoja Verkkosaarenkadun varrelle. Soten asunnot, porrashuoneet ja soten 1. kerroksen yhteistilat sprinklataan. Kerrokset 2.-6. ovat asuinkerroksia. Pihakansi sijaitsee 2. kerroksen korkeudella. Pihakannelle on ajoyhteys Verkkoneulan puolelta ja porrasyhteys Kalasatamankadulta.</p> <p>Alapohjan tasolla sijaitsee imujätteen huoltotila.</p> <p>Rakennukseen on integroitu 7 syöttöpisteen imujäteasema. Syöttöpisteet sijaitsevat jätehuoneessa 1. kerroksessa. Käynti jätehuoneeseen on sisäkautta. Verkkosaarenkadun puoleisella julkisivulla on koko korttelia palveleva kierrätyshuone.</p>
---------------------------	---

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikallamuurattu tiili. Kadun puolella julkisivut ovat punatiiltä ja sisäpihalla vaaleaa tiiltä. Sisäänvedettyjen parvekkeiden sivu- ja taustaseinät ovat vaaleaksi lasyyrikäsiteltyjä betonisandwichelementtejä. Sisäänvedetty 7. kerros on katusivuilla pystysuuntaisesti uritettua valkobetonia. Rakennuksessa on tasakatto. Vesikatolla sijaitsevien IV-konehuoneiden seinät ovat profiilipeltiä. Katemateriaali on kumibitumikermi sisäänvedetyn osan edustalla ja vesikatolla alueilla, joilla on aurinkopaneeleja. Muu vesikatto on viherkattoa. IV-konehuoneiden katot ovat kermipintaiset.

Tontin käyttö

Tontilla ei ole piha-aluetta lukuun ottamatta katualueen ja rakennuksen väliin jäävää kapeaa tontin osaa, joka rakennetaan yhtenäisen tasoon ympäröivän katualueen kanssa. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon.

Korttelin tonttien yhteisellä kansipihalla tontilla 5 sijaitsevat leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä kansipihan alainen, yhteinen autohalli, jossa tontin autopaikat, yhteensä 36 kpl, sijaitsevat. Autopaikoista on 33 ap asunnoille, 1 ap liiketilalle ja 2 ap soite-asunnoille.

Tontilla on yhteensä 231 polkupyöräpaikkaa, joista 184 pp on ulkoiluvälinevarastoissa, ulkotelineessä 2 pp, Autohallin yhteydessä tontilla 5 olevassa ulkoiluvälinevarastossa on 35 pp ja pihalla 10 pp.

Korttelin tonttien välillä on laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta.

Soten saattoliikennettä ja korttelin yhteistä kierrätyshuonetta varten Verkkosaarenkadulta kadunvarsipaikoilta merkitään yleiseksi lastausalueeksi 20 metrin alue.

Pelastusajoneuvojen nostoauton paikat sijaitsevat ajoradalla Verkkosaarenkadulla ja Kalasatamankadulla. Sisäpihan pelastuspaikoille on ajoyhteys Verkkoneulan kautta.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A
- Palotekninen suunnitelma; suojaustaso 1, Soten asuntojen osalta suojaustaso 3
- Maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys
- Maalämpökaivojen energian riittävyys selvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Naapurien kuuleminen

	<ul style="list-style-type: none">- Hankeselvitys- Rakennusoikeuslaskelma
Lisäselvitys	Hanke esitelty alueryhmässä 22.9.2021 ja 3.5.2022.
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Poikkeamiset perusteluineen	<p>1. Rakennusoikeus Rakennusoikeus ylittyy 109 kem²:llä, mikä on 1,46% rakennusoikeudesta.</p> <p>Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kerrosala ylitetään rakenteellisista syistä: Rakennuksen ulkoseinälinja kadun puolella on kaavan määrittämä ja sisäpihan puolella sitä määrittää korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen seinälinja, jotka yhdessä johtavat 18 m syvään rakennusrunkoon. Osa ylityksestä on lisäksi seurausta sisäänvedetyn 7. kerroksen tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta alempien kerrosten sisäänvetojen ulkoseinälinjaan.</p> <p>2. Julkisivut Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta ja lasia.</p> <p>Sisäänvedetyn 7. kerroksen seinät ovat katujen suuntaan uritettuja valkobetonia sandwich-seiniä. IV - konehuoneiden seinät ovat metallipinnoitettuja.</p> <p>Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaavan henki tavoittelee tiilistä/ kivistä kaupunkikuvaa, joka syntyy pääasiallisten julkisivujen ollessa tiiltä tai rappausta. Pääosa rakennuksen julkisivuista toteutetaan puhtaaksimuuraamalla. Sisäänvedetyn kerroksen käsittely muusta massasta poiketen auttaa korostamaan pääasiallisten julkisivujen materiaalintuntua, tehden samalla kookkaasta rakennusmassasta mittakaavaltaan miellyttävämmän. Sisäänvedetyn kerroksen verhoilu tiilellä edellyttäisi lisäksi materiaalille epäluontevaa ripustamista. 7. kerroksen ulkoseinien elementtijako toteutetaan urituksen rytmiin häivytyillä pystysaumoilla.</p> <p>Alueryhmä pitää esitettyä poikkeamaa luonteeltaan vähäisenä, asemakaavan hengen mukaisena ja perusteltuna ja siten hyväksyttävänä.</p> <p>3. Vesikatot Kattopintojen on oltava viherkattoa ja terassia sekä aurinkopaneelien/-keräimien käytössä.</p> <p>6. kerroksen vesikatto parvekkeiden välissä, sekä iv-konehuoneiden katot ovat kermipintaisia.</p> <p>Hakija perustelee poikkeamia sillä, että sisäänvedetyn kerroksen</p>

ikkunoiden edessä olevan katon toteuttaminen viherkattona kasvattaisi yläpohjan rakennepaksuutta heikentäen oleellisesti kyseisen kerroksen ikkunanäkymiä ja ikkunoiden sijoittumista huonetilassa. Iv-konehuoneiden vesikattojen toteuttaminen kermipintaisena vähentää konehuoneiden korkeutta parantaen kaupunkikuvaa.

Aurinkopaneeleja sijoitetaan myös IV-konehuoneiden etelänpuoleisille julkisivuille julkisivupiirustuksissa esitetystä laajuudesta. Etelänpuoleinen seinäpinta on aurinkopaneeleille optimaalinen paikka ja näin sijoitetut paneelit tuottavat myös talvella. IV-konehuoneet jäävät ullakkosäännön 45 asteen kulman sisäpuolelle, joten seinäpinnalle sijoitetut aurinkopaneelit eivät vaikuta oleellisesti kaupunkikuvaan.

4. Rakennusalan rajat

Sisäänvedetyn 7. kerroksen ulkoseinälinja Kalasatamankadun ja Verkkosaarenkadun puolella ylittää rakennusalan rajan noin 0,5 m.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että sisäänvedetyn 7. kerroksen ulkoseinät on rakennefysikaalisesti tarkoituksenmukaista sijoittaa alempien kerrosten sisäänvetojen ulkoseinälinjojen päälle. Näin syntyy hiukan kaavan määrittämää pienempi sisäänveto, joka toteuttaa yhä asemakaavan kaupunkikuvallisen tavoitteen parantaen lisäksi myös 7. kerroksen ikkunanäkymiä.

5. Sisäänvedetyn kerroksen rakennusalan rajan ulkopuolelle sijoittuvat 7. kerroksen asuntojen ja yhteistilojen lasitetut parvekkeet ja niiden kattorakenteet kokonaisuudessaan. Parvekkeet ja niiden katot tulevat 7. kerroksen ulkoseinälinjasta ulos 1,8 metriä ja rakennusalueen rajasta 2,3 metriä. Rakennusjärjestys sallii parvekkeelle tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittämisen 1,2 metrillä. Poikkeamana parvekkeet ylittävät jäljelle jäävät 1,1 metriä tontin sisäisestä rakennusalueen rajasta.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys johtuu asuntojen yhdenvertaisuudesta, kun kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke.

6. Ulokeparvekkeet sekä pihakansitason asuntoterassit sijoittuvat kokonaisuudessaan yhteispihan tontille 5 eli ne ylittävät tontinrajan sisäpihan puolella 2,2 metriä.

Asuntoterassit ja ulokeparvekkeet on huomioitu korttelin yhteisjärjestelysopimusluonnoksessa.

Poikkeamat säännöksistä / Palomuurit tonttien rajoilla:

Paloturvallisuusasetus (848/2017), 30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeus 1: Asuinrakennuksen ja autosuojan väliselle tontin rajalle toteutetaan palomuurien sijaan yksinkertainen osastoiva EI120 seinärakenne.

Perustelu: Ratkaisulla edistetään autosuojan ja asuinkeuhkoston

tarkoituksen mukaista ja sujuvaa käyttöä. Poikkeaminen palomuurin rakentamisvelvoitteesta edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 158 § mukaan rakennusrasitteen perustamista. Tämä huomioidaan kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa. Rasite on tarpeellinen eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

Poikkeus 2: Tonttien 1 ja 3 asuinrakennusten vastaisia seiniä tonttien rajoilla ei toteuteta palomuuureina, ainoastaan em. tonttien rakennuksiin toteutetaan palomuurit.

Perustelu: Toisiinsa kiinni rakennettavissa rakennuksissa yksi palomuri on katsottu yleensä riittäväksi. Yksi palomuri eri kiinteistöillä vaatii rakennusrasitteen perustamisen. Tämä voidaan huomioida kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa.

Poikkeus 3:

Ulkoiluvälinevarasto esitetään osastoitavaksi luokassa EI60. Paloasetuksen mukainen osastointivaatimus alle 50 m² varastotiloilla on kerroksissa EI90. Ulkoiluvälinevarastot arvioidaan kuuluvaksi palokuormaryhmään alle 600 MJ/m² (vrt. asuinhuoneistojen irtaimistovarastot ovat 600-1200 MJ/m²) edellä mainitulla perusteella.

Poikkeuksia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta ja rakennusmääräyksistä.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosala 7300 kem²

Liiketilän kerrosala vähintään 150 kem²

Lisäkerrosala 1: Asumista palvelevat ja tekniset tilat

Lisäkerrosala 2: Kerrosalan ylitys MRL 115 §

Lisäkerrosala 3: Talotekniset kuilut ja hormit

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		7401		7401
liikerakennusten kerrosalaa		158		158
lisäkerrosalaa 1		1214		1214
lisäkerrosalaa 2		400		400
lisäkerrosalaa 3		149		149

Autopaikat

Vähintään	33
Rakennetut	36
Yhteensä	36

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	87	1	Ei
S1	94	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 9359 m²

Tilavuus 31098 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 12.08.2022
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lupamääräykset

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

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.

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

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

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.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi.

Mahdollinen pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää ympäristöpalvelujen antamaa ympäristösuojelulain mukaista päätöstä.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa (MRL 117 j §).

Viherkaton kasvualustan tulee olla min. 100 mm, jotta kasvusto menestyy.

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 rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla sovittu rasitesopimuksessa tai kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen 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§)

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta 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 §, 174 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338