
Tunnus	10-1341-22-A LP-091-2021-03348
Hakija	Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudus
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0654-0002 Verkkosaarenranta 4
Pinta-ala	2717 m ²
Kaava	Asemakaava 12375
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	5150 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) ja pysäköintilaitoksen (0513) rakentaminen</p> <p>HEL 2022-000769</p> <p>Verkkosaaren Tempelhof-kortteliin rakennetaan yksi yksiportainen ja yksi kaksiportainen asuinkerrostalo sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos.</p> <p>Tontille on myönnetty 15.2.2022 rakennusvalvontapäällikön poikkeamispäätös 10-0328-22-S (LP-091-2021-08748) yhden kerroksen ylitykselle asemakaavan kerrosluvusta. Poikkeamispäätös koskee Verkkosaarenrannan puoleista, asemakaavassa kuusikerroksista (VI) rakennusta, jonka katolle rakennettavat asukkaiden yhteistilat muodostavat 7. kerroksen.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennuksissa on yhteensä 81 asuntoa, kooltaan 26,5 m² - 94 m². Asuntojen keskipinta-ala on 49,7m². Asunnot ovat valtion tukemia vuokra-asuntoja lyhyellä korkotuella (10v.). Rakennusten maatasokerroksessa on varasto- ja yhteistiloja sekä liiketila Verkkosaarenrannan ja Pilkkikadun kulmassa. Rakennus 1:n ylimmässä kerroksessa sijaitsee talosauna sekä asukkaiden käytössä oleva lämmittämätön kasvihuone ja yhteistila.</p> <p>Asuinrakennukset ovat seitsenkerroksisia. Pelastaminen tapahtuu kadun puolella pelastuslaitoksen kalustolla ja pihan puolella omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Ylimmän kerroksen kasvihuoneesta on kaksi uloskäytävää.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Tiilikentissä käytetään eri sävyisiä saumavärejä. Parvekkeet ovat lasitettuja, parvekkeen sisäpuolen pinnat maalattua betonia. Ylimmän sisäänvedetyn</p>
---------------------------	--

kerroksen julkisivuverhous on pääosin kuumasinkittyä terästä. Teräsrakenteisen kasvihuoneen seinät ovat kirkasta lasia ja kattopinnan muodostavat sähköä tuottavat, valoa läpäisevät aurinkokennotasit. Rakennuksen 2 vesikatolla on aurinkopaneeleja.

Tontin käyttö

Tontilla on korttelin tonttien 5, 6 ja 7 kanssa yhteinen kansipiha, jolla sijaitsevat leikki- ja ulko-oleskelualueet. Kannelle johtaa huoltoajoon tarkoitettu luiska sekä porrasyhteys. Tontilla sijaitsee jätteen putkikeräyspiste sekä muuntamo.

Hulevesiä käytetään kasvillisuuden käyttöön. Ylimäärä johdetaan viivytysrakenteiden kautta yleiseen hulevesiverkostoon ja puretaan mereen.

Kansipihan alla 1. kerroksen tasolla on tonttia palveleva pysäköintilaitos. Tontin autopaikat 29 kpl on sijoitettu pysäköintilaitokseen, kaksi paikoista on liikuntaesteisille soveltuvia. Autopaikkamäärän on sovellettu ARA-asunnoille sallittua 20% vähennystä. Kolmasosa autopaikoista varustetaan sähköauton latauspistein ja loput latauspistevarauksella.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Palotekninen selvitys ja palovihko
- Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka Rak1 A (73 kWh/m²), Rak2 A (74 kWh/m²); ilmavuotoluku 1,0

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Naapurien kuuleminen
- Poikkeamispäätös
- Hankeselvitys
- Rakennusoikeuslaskelmat rakennuksittain
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Lisäselvitys

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta asemakaavapoikkeamisineen lausuntokokouksessaan 9.11.2021. Suunnitelmia on kehitetty alueryhmän lausunnon mukaisesti.

Kaupunkikuvatyöryhmä on kokouksessaan 30.8.2021 puoltanut hanketta, huomautukset on huomioitu jatkosuunnittelussa. Tiilimuurauksen jäsentelyä ja saumavärejä tulee tutkia mallien avulla. Asiasta on lupamääräys.

Hanke on osa Kehittyvä kerrostalo-ohjelmaa. Suunnitelman tavoitteena on käyttöenergialtaan hiilineutraali kokonaisuus. Hiilijalanjäljen neutralointi toteutetaan palvelumallilla, jossa aurinkokeräimiä, maalämpökaivoja sekä hiilineutraalia kaukolämpöä hyödynnetään päästöperusteisesti. Kattokerroksessa sijaitseva

asukkaiden kasvihuone ja yhteistila toimii uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Maalämpökaivoille haetaan lupa erillisellä hakemuksella.

Kuuleminen

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

Rakennuksen suurimmasta kerrosluvusta poikkeamista koskien naapurit on kuultu poikkeamispäätöksen 10-0328-22-S yhteydessä.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asuinkerrosalan ylitys: sallittu 5150 k-m², rakennetaan 5157 k-m². Ylitys 7 m² (0,14%). Ylitys johtuu rakennuksen sovituksesta tiilimitoitukseen.

2. Rakennusalueen rajan ylitys: Suunnitelmassa rakennukset ylittävät vähäisesti asemakaavan mukaiset rakennusalueen rajat - kadun puolella 1 cm ja pihan puolella enimmillään 36 cm. Ylitys johtuu rakennetyyppien tarkentumisesta suunnittelun edetessä sekä tiilimitoituksesta.

3. Autopaikkamäärä: Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/135 k-m². Suunnitelmassa käytetään autopaikkojen mitoituksessa normia 1 ap/145 k-m². Tätä asemakaavoituksen autopaikkalaskentaohjeen mukaista normia voidaan soveltaa, koska tontilta on alle 400 m metroasemalle. Poikkeamalle on liikennesuunnittelun ja asemakaavoituksen puolto. Lisäksi hyödynnetään ARA-vuokra-asuntojen 20 % vähennystä autopaikkamitoituksessa. Autopaikkalaskelman mukaan autopaikkoja rakennetaan omalle tontille 29 ap, joista 2 le-ap.

4. Asemakaavan mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta, puuta tai maalaamatonta metallia sekä lasia. Suunnitelmassa parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonisandwich-elementtiä. Ohuempi seinärakenne parantaa parvekkeiden kalustettavuutta. Parvekkeet ovat lasitettuja.

5. Asemakaavan mukaan rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle. Suunnitelmassa pysäköintihallin poistoilmakanava on sijoitettu kiinni ulkoseinään osaksi rakennusmassaa, mutta lämpimän rakennusvaipan ulkopuolelle. Suoraan pysäköintihallin katosta nouseva ratkaisu mahdollistaa tehokkaamman ilmanpoiston ja vähentää lämpimän rakennusvaipan läpivientejä.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosala 5150 m²
Liiketilan kerrosala vähintään 100 m² (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.

Lisäkerrosala 4: Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		5157		5157
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		782		782
	lisäkerrosalaa 1		101		101
	lisäkerrosalaa 2		452		452
	lisäkerrosalaa 3		349		349
	lisäkerrosalaa 4		931		931
Autopaikat	Vähintään	29			
	Yhteensä	29			
	Rakennetaan	29			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	105.2	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7772 m²
Tilavuus 25100 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 11.01.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 11.01.2022
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

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.

Mahdollinen pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää ympäristöpalvelujen antamaa ympäristösuojelulain mukaista päätöstä.

Mahdollisille katualueelle sijoittuville rakenteille ja tontilta johdettaville hulevesille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

Hyvässä ajoin ennen julkisivutöiden aloittamista on eri tyyppisistä muurauksista - tiilimalleista, tiilisävyistä sekä saumojen sävyistä ja näiden yhdistelmistä - sekä parveketaustojen väreistä pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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:

Mikäli liiketila halutaan muuttaa ravintolakäyttöön ennen rakennuksen käyttöönottoa, suunnitelmat tulee tarkentaa ja hyväksyttää Ympäristöpalvelujen elintarviketurvallisuusyksikössä ja niille tulee hakea muutoslupa.

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

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

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 §, 174 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Minna Soukka
arkkitehti