
Tunnus	10-1264-22-A LP-091-2021-10903
Hakija	Asoasunnot Uusimaa Oy Yrjö ja Hanna -säätio sr / perustettava yhtiö Kiinteistö Oy M2-Kodit
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0651-0002 Verkkoneula 5
Pinta-ala	2339 m ²
Kaava	Asemakaava 12375
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	9200 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) Pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. (map)
Pääsuunnittelija	Kareoja Pentti Tapani arkkitehti ARK-house Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) ja pihakannen alaisen pysäköintihallin rakentaminen. Maalämpökaivojen poraaminen. HEL 2022-010245 Tontille Verkkosaaren Charlottenburg -kortteliin rakennetaan 6-10 -kerroksinen, 4 -portainen, pääosin yhtenäisen vesikaton alle terassoituva asuinkerrostalo sekä osa pihakannen alaisesta, korttelia palvelevasta autohallista. Rakennus jakautuu hallinnanjakosopimuksella M2-koteihin tilaajana Y-säätio (50%) sekä ASO-asuntoihin tilaajana Yrjö ja Hanna -Säätio (50%). Perheasuntojen osuus Aso-asunnoista on n. 42%. Tontille sijoitetaan 10 kpl energiakaivoja. Pohjaratkaisu Asuinkerrostalossa on yhteensä 134 asuntoa kooltaan 31,0 - 86,5 m ² , jotka jakautuvat neljään porrashuoneeseen. Asuntojen keskipinta-ala on 68,7 m ² . M2-koteihin kuuluu 67 asuntoa ja ASO-asuntoihin 67 asuntoa. M2-kodit sijoittuvat pääosin A- ja B-porrashuoneisiin. C-porrashuoneessa on molempien yhtiöiden asuntoja ja D-portaassa ASO-asuntoja. Sisäänkäynnit ovat katutasosta ja pihakannelta. Pihatasolla 2. kerroksessa sijaitsevat yhtiöiden asukkaiden yhteistilat. Kerhotiloihin liittyy terassi. Katutasossa 1. kerroksessa Verkkoneulan ja Kalasatamankadun kulmassa sijaitsee päivittäistavaramyymälä aputiloineen. B-portaan yhteydessä on palveluauula asukkaille. Kerroksessa on lisäksi väestönsuojat, 2 kpl, irtaimistovarastot,
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ulkoiluvälinevarastot sekä teknisiä tiloja.

7. ja 10. kerroksessa on saunaosastot sekä yhteiset kattoterassit. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan portaittain ullakkotilaan vesikaton alle.

Varatiepoistuminen tapahtuu kadun puolen asunnoista pelastuslaitoksen pelastuskalustolla. Asunnoista A2, A5, A9, A13 ja A17 pelastaudutaan viereisten asuntojen parvekkeelle. Porrashuoneessa C on toinen rungon ulkopuolinen poistumistieporras.

Pihanalaisessa autohallissa korttelin keskellä on yhtiöllä 55 autopaikkaa 1. kerroksen tasossa. Sähköautopaikkoja on 1/3 autopaikkojen määrästä. Paikat ovat nimeämättömiä. Paikoista yksi on osoitettu liikkumisesteisille. Paikoitushalli on yhtenäistä tilaa naapuritonttien paikoitustilojen kanssa. Autohalliin ajo on tontin 3 kautta.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua, vaaleaksi rapattua tiiltä. Sisäpihalle avautuvat julkisivut ovat rapattuja. Kadun puolella parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Sisäpihan puolella on ulokeparvekkeet.

Vesikatto on metallipinnoitettua kumibitumikermikatetta. Vesikatolla on portaissa A ja C osittain katetut terassit. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Tontin käyttö

Tontilla on osa korttelin yhteiskäytössä olevasta kansipihasta, jolla sijaitsevat leikki- ja ulko-oleskelualueet. Huoltoajoon tarkoitettu luiska sekä porrasyhteys pihalle on yhteispihan kautta.

Piha-alueelle sijoitetaan istutus-, leikki- ja oleskelualueita. Pihalla on imusiirtojärjestelmän keräyspiste.

Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 317 kpl, joista asukkaille osoitetaan varastotiloihin 231 kpl. Pihalla on 76 paikkaa asukkaille ja 10 paikkaa vieraille.

Osa tontin 2 sisätiloissa sijaitsevista pyöräpaikoista sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontilla 5 sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon, josta n 60 m² varattu tontin 2 käyttöön.

Tontti liitetään HSY:n hulevesiverkostoon. Liitoskohdat sijaitsevat Kalasatamankadulla sekä Verkkoneulalla. Hulevesiä ei viivytetä eikä imeytetä tontilla. Kansipihan hulevedet johdetaan kallistaen pintavesisuunnitelman mukaisesti hulevesikaivoihin ja niistä viemäröiden hulevesiverkostoon.

Rakennuksen sadevesijärjestelmä toteutetaan pääosin ulkopuolisella vedenpoistolla, syöksytorvien alapäähän asennetuilla rännikaivoilla, joista sadevedet viemäröidään edelleen sadevesiverkostoon.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet (Verkkoneula,

- Helsingin Marianne, autohalli)
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio: : Riskitasoluokka R2 (R1-3). Kohteessa pienessä osassa yli 8 kerrosta.
 - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio: Riskitasoluokka R2 (R1-3).
 - Paloturvallisuuden riskiarvio: Riskitasoluokka R1 (R1-3)
 - Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen
 - Lausunto (selvitys) ulkoseinissä käytettävän palavan eristeen vaatimustenmukaisuuden osoittamiseksi
 - Turvallisuuden riskiarvio autohalli: Riskitasoluokka R1 (R1-3)
 - Kosteudenhallintaselvitys
 - Energiatodistus (energiatehokkuusluokka A) ja energiaselvitykset
 - Selvitys valaistuksen energiatehokkuudesta energiaselvityksen lähtötietona
 - Selvitykset ääniteknisestä toimivuudesta
 - Geotekninen suunnitteluraportti
 - Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys (20221644)
 - Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirjat (4 kpl)
- Hallinnanjakosopimus
- Hallinnanjako tilakaaviot
- Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 12.1.2022. 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

1. Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 3,5 m²:llä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että annetuilla asemakaavallisilla reunaehdoilla ja asuntomitoituksen toimivuuden kannalta tarkasteltuna esitetty ratkaisu on parempi kuin korkeintaan rakennusoikeuden täyttävät ratkaisut.

2. Rakennuksen liiketila alittaa asemakaavassa osoitetun liikekerrosalan 600 kem²:n vähimmäismäärän 7,5 m². Liiketilaa rakennetaan 538,5 m² sekä liiketilaksi muunnettavissa olevaa palveluaulaa 54,0 kem².

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että 1. kerrokseen tulee mahtua asuntojen lukumäärään nähden riittävä määrä varastotilaa, liikennetilaa, teknistä tilaa sekä väestönsuojat.

3. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna

ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Monikäyttötila on ullakon/ylimmän kerroksen sijaan sijoitettu 2. kerrokseen, kansipihan yhteyteen.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että monikäyttötilojen järjestelyllä tavoitellaan kohteessa mahdollisimman hyvää saavutettavuutta, näkyvyyttä sekä luontevaa sijaintia sisäänkäyntireittien varrella. M2-kotien asukkaiden ja Aso-asuntojen asukkaiden kerhotilojen yhdistäminen 2. kerroksessa vierekkäin sijaitseviksi tiloiksi tuo synergiaa ja joustavuutta tilojen käyttötapoihin. Kerhotilat myös elävöittävät terasseineen pihatilaa. Ylimmässä kerroksessa saunatilojen yhteydessä sijaitseva kookas terassi muodostaa oman monikäyttöisen tilakokonaisuutensa.

4. Lasitettujen parvekkeiden taustaseinien materiaali on maalattu teräsbetoni

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että sandwich-seinärakenteella toteutettuna parveke- ja asunomitoitus saadaan toimivammaksi. Lasituksen takana poikkeama kaavamääräyksen materiaalista ei olennaisesti vaikuta kaupunkikuvaan.

5. Kerrokorkeus on 5. kerroksessa 4,4 metriä, joka alittaa 0,1 metrillä asemakaavan mukaisen 4,5 metriä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuspaikalla on erittäin vaikeasti ratkaistavat korkoerot katutasen, autohallin, pihakannen ja 1. asuinkerroksen välillä. 1. kerroksen lattiakorko ei voi nousta esitetystä, sillä portaat on pidettävä jyrkkyydeltään suositusten rajoissa.

6. Rakennusala ylitetään vähäisesti tontin sisällä ja suhteessa tontin 5 vastaiseen luiskaan.

Ylitetään rakennusala vähäisesti Verkkoneulan ja Kalasatamankadun puolella sekä pihan puolella ulkoseinän ja siihen liittyvän parvekkeen osalta n. 1 m². Ulokeparvekkeet ja katokset sekä ulkoportaat ylittävät rakennusalan pihan puolella. 2. kerroksen kerhotilan terassirakenne pihalla ylittää rakennusalan n. 2 m x 12 m alueelta matalana n. 2 m korkuisena korotettuna pihatasanteena. Rakenteeseen on integroitu kellarivarastojen ja autohallin savunpoistojärjestelyt. Rapattu ulkoseinä ylittää rakennusalan pihan puolella lännen suunnassa n. 35 mm ja idän suunnassa n. 10 mm. Tontin länsirajalla väestönsuojan seinän ulkokuori tukee pihakannelle johtavaa luiskaa ja ulottuu siksi n. 65 mm tontin 5 puolelle. Ylitykset on huomioitu korttelin tonttien yhteisjärjestelysopimuksissa.

Hakija perustelee poikkeamisia tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta.

7. Vesikaton materiaalina käytetään metallikatteen tai viherkaton sijasta metallipinnoitettua bitumikermikatetta.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakenteellinen varmuus on huomioitava erityisen tarkasti haastavaan merenrantaimastoon

sijoitetussa, paikoin korkeassa rakennuksessa. Katon geometria ja kaupunkikuvalliset tavoitteet räystäiden osalta vaikuttavat vahvasti katemateriaalin valintaan. Perinteisen peltikatteen haittoja olisivat geometrialtaan haastavan kattoratkaisun runsaat epäjatkuvuuskohdat ja jiirit, riskialttiit läpiviennit ja katesaumot sekä korroosiovaikutus merenrantasijainnista johtuen. Viherkatossa ongelmallisia olisivat sijainnista ja kohteen korkeudesta johtuva tuulenpaine, katteen paino sekä vedenpoiston hallinta.

Poikkeamat rakennusmääräyksistä:

Palomuurit tonttien rajoilla - Asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017), 29 § ja 30 §:

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

Perustelu: Ratkaisulla pyritään edistämään tilojen (autosuoja ja asuinkerrostalo) tarkoituksen mukaista ja sujuvaan käyttöä.

Yksityiskohtaiset perustelut ovat esitetty paloturvallisuussuunnitelmassa. Palomuurin rakentamatta jättämisestä tullaan perustamaan seinärasite / yhteisjärjestelypäätös.

Poikkeamisia voidaan pitää hyväksytysti perusteltuina ja vähäisinä poikkeamina asemakaavasta ja rakennusmääräyksistä.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosala 9200 k-m²
Liiketilaa 600 k-m²

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

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

Lisäkerrosala 1: Varasto-, huolto, vapaa-ajan ja pesulatilat

Lisäkerrosala 2: Talotekniset kuilut ja hormit

Lisäkerrosala 3: Väestönsuojat

Lisäkerrosala 4: Tekn. tila kem²

Lisäkerrosala 5: Pysäköintitilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		9204		9204
liikerakennusten kerrosalaa		593		593
lisäkerrosalaa 1		1109		1109
lisäkerrosalaa 2		94		94
lisäkerrosalaa 3		232		232
lisäkerrosalaa 4		210		210
lisäkerrosalaa 5		505		505
MRL 115 §		426		426

Autopaikat	Vähintään	55		
	Rakennetut	55		
	Kiinteistön ulkopuoliset	39		
	Yhteensä	55		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	121	1	Ei
	S1	71	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	13738 m ²			
Tilavuus	38500 m ³			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	04.04.2022			
Lausunnon tulos	lausunto			
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
- lämpökaivon 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 koolle 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 kyseisiin töihin ryhtymistä on esitettävä suunnitelmat kaikista vesikatolle tulevista asennuksista ja niiden integroimisesta rakennukseen.

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

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 otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet, tai rasiteluontoisten asioiden pysyvyys on varmistettava muulla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta ja on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0. Ilmanvuotoluku on mitattava.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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 §, 171 § ja 175 §
Pelastuslaki 71 § 4. mom.
Asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017), 29 § ja 30 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338