

---

<b>Tunnus</b>	10-2787-22-A LP-091-2021-10942
<b>Hakija</b>	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Hoas
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0651-0001 Hermannin rantatie 23
<b>Pinta-ala</b>	1135 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12375
<b>Lainvoimaisuus</b>	2016
<b>Sallittu kerrosala</b>	5100 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Prunnila Jani Petteri arkkitehti Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen HEL 2022-013406 Verkkosaaren Charlottenburg-kortteliin Hermannin rantatien varteen rakennetaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo opiskelija-asunnoiksi. Pohjaratkaisu Rakennuksessa on 120 asuntoa kooltaan 22,5 - 57,5 m <sup>2</sup> . Asunnot sijaitsevat 2. - 7. kerroksessa ja ne sijoittuvat keskikäytävän molemmin puolin. Asunnot ovat tyyppiä 1h+kt (88 kpl), 2h+kt (28 kpl) ja 3h+kk (4 kpl). Esteettömiä asuntoja on 9 kpl. Liiketilat (2 kpl) sijaitsevat 1. kerroksessa kadun puolella, joita hyödynnetään asukkaiden yhteistiloina. Sisäänkäynnit 1. kerroksessa ovat Hermannin rantatien puolelta korkean aulatilaa kautta. Rakennuksessa on 3 hissillistä porrashuonetta, joista on esteetön yhteys myös korttelin sisäpihalle 2. kerroksen tasolla. Portaista A ja B pelastaudutaan palokunnan toimenpitein. Porrashuoneessa C on lisäksi osastoitu kierreporras, koska pelastautuminen toteutuu omaehtoisena. Kerrostasanteilla on aukkoja kaikkien kerrosten läpi. 1. ja 2. kerroksessa sijaitsee opiskelijoiden yhteistiloja ja tarvittavia aputiloja. Rakennuksessa on 2 yhteiskäyttösaunaa, jotka sijaitsevat 2. ja 7. kerroksessa. Pesula on 1. kerroksessa kuten myös polkupyörä- ja lastenvaunuväestöt sekä irtaimistovarastoja, joita sijaitsee myös muissa kerroksissa. Pyöräpaikkoja on asukkaille 170 pp, vieraille 5 pp ja liiketiloille 2 pp. 7. kerroksesta on kaikista porrashuoneista kierreporrasyhteys ilmanvaihtokonehuoneiden kautta vesikatolle, jonne on sijoitettu aurinkokeräimet ja tekniset laitteet polveilevan räystäslinjan taakse. S1-luokan väestönsuoja (139 henkilöä) toimii rauhanaikana
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

irtaimistovarastona.

#### Julkisivut

Katujulkisivut on pääosin tummaa tiiltä ja pihan puolen julkisivut vaaleaa tiiltä. 1. ja 2. kerroksen sisäänkäynnit ja 7. kerros ovat sisäänvedetyt. Vaaleaa tiiltä käytetään myös sisäänkäynneissä ja osassa julkisivua. Isoimmissa asunnoissa on pihan puolella ranskalaiset parvekkeet.

Ulkoseinien laskennallinen äänieristysvaatimus täyttyy.

#### Tontin käyttö

Tontilla ei ole piha-aluetta lukuun ottamatta sisäänkäyntisyvennyksiä, jotka liittyvät omalla tontillaan sijaitsevaan korttelin kansipihaan.

Jätehuone on sisäänkäynnin yhteydessä pihan puolella.

Kiinteistö liittyy imujäteputkijärjestelmään, jonka venttiilihuone on 1.kerroksessa.

Korttelimuuntamo on sijoitettu Hermannin rantatien puolelle.

Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

Asemakaavan mukaisesti opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

#### Eriyisselvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma ja liitepiirustukset
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Julkisivun äänieristysmitoitus
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka B (83 kWhE/m<sup>2</sup>) (2018); ilmanvuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys
- Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
- Alustavat akustiset vaatimukset

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hakemus
- Valtakirja
- Alustava yhteisjärjestelysopimus
- Rakennusoikeuslaskelma
- Naapurin kuuleminen

#### Lisäselvitys

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 25.3.2022. 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

Poikkeamiset asemakaavasta:

1) Liiketilän kerroskorkeus toteutetaan matalampana.  
Perustelu: Suunnitelman esitetty kerroskorkeus 4.15 m poikkeaa kaavan vaaditusta 4,5. Liiketilän kerroskorkeus tulee siitä, että rakennuksen korot on sovittu ympäröivien katukorkojen ja pihakannen korkojen mukaan niin, että kaikki sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

2) 7.krs katon osaa ei toteuteta viherkattona.  
Perustelu: 7. kerroksen kapea katto-osa on teknisesti haastava toteuttaa viherkattona niin että 7. kerroksen asunnoissa ja yhteistiloissa olisi edelleen mahdollista järjestää ikkuna järkevissä korkeudessa.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosalaa 5100 k-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 pesutilat 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	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5106		5106
liikerakennusten kerrosalaa		100		100
kerrosalan ylitys /MRL 115§		446		446
lisäkerrosalaa 1		101		101
lisäkerrosalaa 2		1138		1138
lisäkerrosalaa 3		32		32

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	111	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7040 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 23953 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 03.05.2022  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
Lausunto pvm 08.08.2022  
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:

- 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 rakentamiskelpoisuustiimistä.

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.

Ennen töihin ryhtymistä on jätehuoneen ilmanvaihdon järjestelyistä ja paineolosuhteista on esitettävä selvitys ja suunnitelma siitä, miten jätehuoneeseen kulku muutetaan tarvittaessa suoraan ulos.

Julkisivujen tiilien värimallit on esiteltävä ennen kyseisiin töihin ryhtymistä.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Kiinteistöjen yhteisjärjestelyn perustamista tulee hakea ja kiinteistöjen yhteisjärjestely tulee olla perustettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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 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 §, 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