

Lupayksikön 2 päällikkö on 12.12.2023 tehnyt seuraavan rakennuslupapäätöksen
§ 19

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.12.2023, jolloin päätöksen katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

RAKENNUSLUPA

Tunnus	10-2538-23-A LP-091-2022-01321
Hakija	JMV-Research Oy
Rakennuspaikka	Koskela, 091-408-0001-0000 Verkkosaarenranta
Pinta-ala	1329898 m ²
Kaava	11956
Lainvoimaisuus	2012
Rakennettu kerrosala	56431 m ²
Alueen käyttö	Rakennus asettuu asemakaavan 11956 mukaan rakennuspaikalle 91-10-619-02. Tonttijakoa ei ole tehty. W/A-1 Vesialueella sijaitseva korttelialue, jolle saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä, aallonmurtajia ja muita rakenteita.
Pääsuunnittelija	Niiranen Markku Ville Juhani arkkitehti

Rakennustoimenpide Tilapäinen myyntinäyttelyrakennus

Asuinrakennukseksi suunniteltu kelluva rakennus sijoitetaan tilapäiseksi näyttelytilaksi Verkkosaaren pohjoisosan vesialueelle, kelluvien asuinrakennusten korttelialueelle asuntoesittelyjä varten. Näyttelykäytössä rakennus toimii myös koerakentamishankkeena, jossa tutkitaan suunnitteluratkaisun toimivuutta rakennuspaikalla myöhempää asuinkäyttöä varten.

Rakennukselle haetaan tilapäistä rakennuslupaa viideksi vuodeksi.

Rakennus koostuu puurunkoisesta tilaelementtirakenteisesta kaksikerroksisesta asunto-osasta ja sen alapuolisesta betoniponttonista. Alus ankkuroidaan merenpohjaan ja kiinnitetään rantarakenteeseen. Rakennus yhdistetään rantaan kahdella kulkusillalla. Rakennuksen julkisivuverhous on sementtikuitulevyä, sisäänvedetyiltä osin puuta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennus on esteetön, mutta vedenkorkeuden vaihteluista johtuen käynti rakennukseen ei ole aina esteetön.

Rakennusta ei liitetä vesi- tai viemäriverkostoon. Rakennuksen lämmitys hoidetaan merivesilämpöpumpulla.

Rakennuksessa ei oleskella pysyvästi, vaan sitä käytetään ainoastaan esittelytilaisuuksiin. Rakennuksen suurin käyttäjämäärä on 30 henkilöä kerrallaan.

Toimitetut selvitykset:

- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Kelluvuus- ja vakaustarkastelu
- Ulkopuolisen tarkastan lausunto, osatarkastusraportit 3 ja 4
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B 98, ilmanvuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys

Lausunnot

Rakennusvalvontapalveluiden alainen teknillinen työryhmä on käsitellyt kelluvien asuntojen hankkeen kelluntaominaisuuksien mittaamista ja todentamista kahdesti kokouksissaan 27.02.2020 (lausunto 10-0479-20-E) sekä 10.11.2022 (lausunto 10-2551-22-E). Kelluvuutta- ja vakautta määrittävien mitoitusperiaatteiden puuttuessa Eurokoodi-standardeista, hankkeessa käytettäisiin rakennushankekohtaisia mitoitusperusteita.

Hankkeen esittämät mitoitusperusteet ovat työryhmän mukaan hyväksyttävissä. Hanketta edellytettiin kuitenkin tarkentamaan lähtötietoja Verkkosaaren aallokkoa koskien. Työryhmän mukaan on syytä teettää aaltopojjulla täydentävät mittaukset paikan olosuhteista. Tuulikuorman tarkastelussa todettiin voitavan käyttää rakennuspaikkakohtaista tuulianalyysia. Tarkastelussa tulee kuitenkin käyttää varmuuskerrointa, joka huomioi ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvän tuulisuuden rakennuksen käyttöiän aikana.

Teknillinen työryhmä edellytti myös hanketta liittämään rakennusten kunnossapito-ohjelmaan rakennusten ankkurointien tarkistamisen sekä puhtaanapidon erityistoimenpiteet joen mukanaan tuoman lietteen ja rakennusten alle kertyvän sedimentin varalta.

Työryhmä toteaa lausunnossaan myös, että jatkosuunnittelussa tulee esittää suunnitteluratkaisut myös niiden täydentävien raken-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

teiden osalta, joille merelliset olosuhteet asettavat erityisvaatimuksia. Esimerkiksi rakenteellisena osana toimivan varolaidan tulee kestää rakennuksen koko käyttöiän.

Työryhmä piti hyvänä ratkaisuna ensimmäisen rakennuksen käyttämistä koe- ja näyttelyrakennuksena, jonka avulla voidaan mitata edellä kirjattuja muuttujia sekä edelleen kehittää suunnitelmia saatujen tulosten pohjalta.

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. Rakennuksen käyttötarkoitus näyttelyrakennuksena ei ole asemakaavan mukainen.
2. Rakennus ei asetu rakennusalalle.
3. Poiketaan asemakaavamääräyksestä: Tulee rakentaa vähintään 10 m:n päähän rannasta
4. Poiketaan asemakaavamääräyksestä: Yhteyden rantaan tulee kulkea yhteiskäytössä olevan laiturin kautta. Kulku rakennukseen järjestetään väliaikaisen porras- ja laiturijärjestelyn kautta.
5. Rakennukselle ei osoiteta autopaikkaa.
6. Asemakaavan määräyksestä poiketen alueelle ei ole muodostettu tonttijakoa.

Perustelu poikkeamisille: Rakennuksen käyttötarkoitus ja sijainti rakennuspaikalla on tilapäinen. Yksiasuntoiseksi asuinrakennukseksi suunniteltu kelluva rakennus toimii tässä sijainnissa näyttelyrakennuksena sekä koetalona, jossa tutkitaan suunnitteluratkaisun toimivuutta paikalla. Rakennuksen varsinainen sijoituspaikka tulee olemaan asemakaavan mukaisella rakennusalalla joko tontilla 10619-1 tai 10619-2. Kyseiset tontit on varattu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Varsinaisessa sijoituspaikassaan rakennuksen käyttötarkoitus tulee olemaan asemakaavan mukaisesti asuinrakennus.

Poikkeamat säännöksistä:

Käytetään Eurokoodi-standardien sijaan rakennuspaikkakohtaisia

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

mitoituserusteita kelluvuuden ja vakauden osalta.

Perustelu poikkeamiselle: Käytetään teknillisen työryhmän 10.11.2022 tunnuksella 10-2551-22-E antaman lausunnon mukaisia mitoituserusteita sallituista mitoituseruormista, käytettävistä ja mitattavista aallokkolaskennan lähtötiedoista sekä soveliaasta tuulianalysistä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa		171		171
kerrosalan ylitys /MRL 115§		14		14

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	191 m ²
Tilavuus	639 m ³
Paloluokka	P3

Lausunnot

Lausunnon antaja asemakaavoitus
Lausunto pvm 07.09.2023
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 27.04.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 21.04.2022
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 08.08.2022
Lausunnon tulos palautettu

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Tilapäinen rakennus saa olla paikallaan kauintaan 12.12.2028 saakka.

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

Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osallttaa valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Pohjarakennesuunnitelmassa tulee esittää rakennuksen ankkurointisuunnitelma.

Tilaelementti-/valmisosaelementtivalmistuksen osalta on esitettävä rakennusvalvonnalle hyvissä ajoin ennen valmistuksen aloittamista valmistajan laadunvarmistus- / valmisosien kelpoisuuden osoittamismenettelyt. Mahdollisesti tarvittavat tilaelementti-/valmisosaelementtivalmistuksen vastaavat työnjohtajat tulee myös hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Rakennuksen toteutussuunnitelmien, mitoituksen, kelluvuus- ja vakaustarkastelun osalle on suoritettava ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §). Hankkeelle on tähän hyväksytty ulkopuolinen tarkastaja.

Hanke on kelluvien asuntojen alueen ensimmäinen rakennus, jota tulee hyödyntää jatkohankkeita varten paikallisten olosuhteiden vaikutusten tutkimukseen ja varmentamiseen koskien kelluvaa asuinrakennusta ja sen vaatimia asumisolosuhteita (koerakentaminen). Rakennukselle tulee laatia paikallisten olosuhteiden todentamiseksi mittaus-, seuranta- ja raportointiohjelma. Se tulee laatia yhteistyössä alan asiantuntijoiden kanssa. Ohjelma tulee tarkastuttaa sekä sen toteutumista tulee valvoa ulkopuolinen tarkastajan (MRL 150 c §) toimesta. Ohjelma ulkopuolisen tarkastajan lausunnolla, samoin kuin sen mukaisten mittausten ja seurannan tarkastusraportit, tulee esitellä rakennusvalvonnan rakennusyksikölle.

Rakennuksen käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Rakennusta ei saa tällä rakennusluvalla käyttää asumiseen, majoitukseen tai työtilana.

Mikäli rakennusta tullaan käyttämään yhtenä myöhemmin tontille sijoittuvista asuinrakennuksista, rakennuksen tekninen toimivuus asuinrakennuksena sijaintipaikallaan sekä rakennuksen sopivuus ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvioidaan asuinrakennusten lupakäsittelyn yhteydessä. Tämä voi edellyttää muutoksia rakennukseen ennen asumiskäyttöön hyväksymistä.

Rakennuspaikka on ennallistettava rakennuksen pois siirtämisen jälkeen. Lopullinen loppukatselmus pidetään kun rakennus on poistettu ja rakennuspaikka ennallistettu.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö ja rakennuslaki 117 §, 117 § a-j, 125 §, 133 §, 150 c §, 176 §, Helsingin rakennusjärjestys 32 §

sähköisesti allekirjoitettu, 12.12.2023

Päätäjänä Lupayksikön 2 päällikön päättämät asiat

Käsittelijänä Minna Soukka
arkkitehti

Liitteet	Hakemus	1 kpl
	Valtakirja	1 kpl
	Rakennushankeselvitys	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Teknillisen työryhmän lausunto	2 kpl
	Vuokrasopimus	2 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.12.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus 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 rakennusluvasta 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, oikaisuvaatimus

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

timuksessa 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 rakennusvalvonta
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 kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 29.12.2023.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 30.12.2026 ja loppuunsaatettava viimeistään 30.12.2028. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

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.

Käyttöönottoaminen

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