

<b>Tunnus</b>	10-2475-19-A LP-091-2019-04833
<b>Hakija</b>	As. Oy Helsingin Pasuri c/o Skanska Talonrakennus Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0600-0008 Capellanranta 6
<b>Pinta-ala</b>	6081 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12284
<b>Lainvoimaisuus</b>	2015
<b>Alueen käyttö</b>	Kaavatontti 10/600/(8) muodostuu 408/1/0. Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehtinen Rauno Tapani arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen HEL 2019-010152 Helsingin Verkkosaaren kortteliin 10600 tontille 8 rakennetaan Asunto-osakeyhtiö Helsingin Pasurille 6-kerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121). Asunnot ovat omistusasuntoja. Tontin toisille yhtiöille, Asunto-osakeyhtiö Helsingin Karpille (10-1827-19-A) ja Asunto-osakeyhtiö Helsingin Seipille samoin kuin autohallille ja sen yläpuoliselle pihakannelle haetaan lupa erikseen. Pohjaratkaisu 6-Kerroksisessa talossa on kaksi porrashuonetta. Asuntoja on yhteensä 48. Yhteistilat sijoittuvat pääosin rakennusten 1. ja 2. kerrokseen. Talosauna ja kerhotila sijaitsevat 7. kerroksessa. Talosauna, kerhotila ja osin ulkoiluvälinevarastot palvelevat myös samalle tontille rakennettavaa Asunto-osakeyhtiö Oy Helsingin Karpia. Tontin kaikkia asunto-osakeyhtiöitä palvelevat S1-luokan väestönsuojat sijaitsevat maantasokerroksessa Verkkosaarenkanavan varrella. Näiden yhteiskäytöstä laaditaan yhteiskäyttösopimus. Julkisivut Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Tontin käyttö Tontin 8 yhteiseen maanalaiseen pysäköintihalliin kansipihan alle sijoittuvat tontin omat autopaikat 59 kpl. Näistä As Oy Helsingin Pasurin käyttöön sijoitetaan 15 autopaikkaa. Tonteille 5 ja 6 rakennettavassa pysäköintihallissa on 4 kpl tätä tonttia palvelevia
---------------------------	---

paikkoja. Yhteensä tonttia palvelevia paikkoja rakennetaan 63 kpl, Kansipihalta on ulkoporras- ja luiskayhteydet viereiselle ah -alueelle.

Sekä yhteispiha-alueella että pihakannella hulevedet ohjataan ensisijaisesti istutusalueille ja ylivuototilanteessa pihakaivoihin. Pihakannen taseus on suunniteltu niin, että tulvatilanteessa vedet purkautuvat kannelta yhteispiha-alueelle. Tontin sadevesiä viivytetään lisäksi town house -asuntojen viherkatoilla.

Tontti liitetään imujätejärjestelmään. Tontille 6 on sijoitettu korttelin tontteja 8 ja 6 palvelevat imujätekeräyspisteet.

Asukkaiden pyöräpaikkoja tulee 94 kpl. Ne sijoitetaan ulkovälinevarastotiloihin, ulos maantasoon ja pihakannelle.

Toimitetut selvitykset:

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä  
Perustamistapalausunto  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Selvitys sisäpihan melutilanteesta  
Energiaselvitykset liitteinen A (2018), ilmavuotoluku 1,0  
Haitta-aineselvitys  
Väestönsuojasuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja  
Naapurien kuuleminen  
Hankeselvitys  
Yhteisjärjestelysopimus  
Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 1.2.2019.

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:

Kaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä"

Poikkeama: Parvekkeiden pilareiden ja tiilikaiteiden julkisivumateriaalina 2. - 6. kerroksessa jälkisaumattu tiililaatta, joka kiertää kulman ympäri.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista yhdenmukaisen

ulkonäön saavuttamisella.

Kaavamääräys: "Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VI"  
Poikkeama: Rakennuksen saunaosasto, kerhotila ja kattoterassi sijoittuvat 6.-kerroksen yläpuolelle kattokerrokseen.  
Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista asukasviihtyvyydellä ja merinäkyvillä. Kaavoittaja puoltaa ratkaisua vähäisenä poikkeamisena.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisenä poikkeuksena asemakaavasta.

Rakennusoikeus 12510 m<sup>2</sup> + 150 liiketilaa

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	kerrosalan ylitys /MRL 115§	193	457		650
	pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	2795	3167		5962
	lisäkerrosalaa 1	301	470		771
Autopaikat	Vähintään	15			
	Yhteensä	15			
	Rakennetaan	15			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m <sup>2</sup> 233.8	Suojat lkm 3	Kiinteistön ulkopuolella Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4091 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 13870 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 20.06.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 22.07.2019  
Lausunnon tulos lausunto

---

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	19.07.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	27.06.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.  Hanke on vähäisin poikkeamisoin asemakaavan mukainen.  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:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista, ellei pilaantuneiden maiden kunnostuksen aloituskokousta järjestetä erillisenä.

Ennen aloituskokousta rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti hankkeen suunnitteluvaiheen kosteudenhallinnasta sekä sieltä rakentamisvaiheen kosteudenhallintaan nostettavat keskeiset vaatimukset, tehtävät ja toimenpiteet (kuivaketju 10-toimintamalli). Samalla on esitettävä toteutusvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori sekä hänen tehtävänsä, velvollisuutensa ja valtuutensa.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §) sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevän asiantuntija (joko MRL 150 b § tai MRL 150 c § mukaisesti). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden taseaseläskennassa on käytetty asuinkerrostalossa ilmanvuotolukua 1,0 ja pysäköintirakennuksessa 2,0, jonka johdosta ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevissa selvityksissä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluontoisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan lupayksikköön maisema-arkkitehdille.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen  
arkkitehti