

---

<b>Tunnus</b>	10-1498-20-A LP-091-2020-01808
<b>Hakija</b>	As. Oy Helsingin Seipi
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0600-0008 Capellanranta 6
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12284
<b>Lainvoimaisuus</b>	2015
<b>Sallittu kerrosala</b>	12390 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	5962 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehtinen Rauno Tapani arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen HEL 2020-006732 Helsingin Verkkosaaren kortteliin 10600 tontille 8 rakennetaan Asunto-osakeyhtiö Helsingin Seipille 12-kerroksinen asuinkerrostalo. Asunnot ovat omistusasuntoja. Tontin toisille yhtiöille, Asunto-osakeyhtiö Helsingin Karpille (10-1827-19-A) ja Asunto-osakeyhtiö Helsingin Pasurille (10-2475-19-A) samoin kuin autohallille ja sen yläpuoliselle pihakannelle on haettu lupa erikseen. Pohjaratkaisu 12-Kerroksisessa talossa on yksi porrashuone. Asuntoja on yhteensä 86. Yhteistilat sijoittuvat pääosin rakennuksen 1. - 6. kerroksiin. Talosauna ja kerhotila sijaitsevat 12. kerroksessa. Tontin kaikkia asunto-osakeyhtiöitä palvelevat S1-luokan väestönsuojat sijaitsevat Asunto Oy Helsingin Pasurin maantasokerroksessa Verkkosaarenkanavan varrella. Näiden yhteiskäytöstä laaditaan yhteiskäyttösopimus. Julkisivut Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Ylimpien kerrosten (7. - 12. krs) julkisivut on verhoiltu metallikomposiittilevyillä. Tontin käyttö Tontin 8 yhteiseen maanalaiseen pysäköintihalliin kansipihan alle sijoittuvat tontin omat autopaikat 59 kpl. Näistä As Oy Helsingin Seipin käyttöön sijoitetaan 31 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.
---------------------------	--

Hulevedet pyritään imeyttämään ja hyödyntämään niiden syntypaikalla. Sekä yhteispiha-alueella että pihakannella vedet ohjataan ensisijaisesti istutusalueille ja ylivuototilanteessa pihakaivoihin. Pihakannen tasaus on suunniteltu niin, että tulvatilanteessa vedet purkautuvat kannelta yhteispiha-alueelle.

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

Asukkaiden pyöräpaikkoja tulee 191 kpl, joista 143 kpl sisälle. Paikat sijoitetaan ulkovaolinevarastotiloihin, ulos maantasoon ja pihakannelle.

Toimitetut selvitykset:

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Palotekninen suunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Palotekninen lausunto ulkoseinän lämmöneristeen vaatimuksenmukaisuudesta  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Selvitys sisäpihan melutilanteesta  
Energiaselvitykset liitteineen A (2018), ilmavuotoluku 1,5  
Haitta-aineselvitys  
Alustava pihasuunnitelma  
LVI-suunnittelun perusteet  
Kerrosalalaskelma  
Autopaikkakaavio  
Yhteistilakaaviot  
Vesijohdon ja viemärin liitoskohtakartta  
Ennakkoneuvottelumuistiot  
Kerrostasoalaluonnos

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja  
Naapurien kuuleminen  
Hankeselvitys  
Yhteisjärjestelysopimus liitteineen  
Alueryhmän lausunto

Lisäselvitys Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 1.2.2019.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Asemakaavamääräys: "Kaikkien asuntojen tulee aueta kadulle, kanavarantaan tai yhteiskäyttöiselle piha-alueelle tonttia 10600/1 lukuun ottamatta"

Poikkeaminen: Rakennuksessa on pelkästään yhteispihalle avautuvia asuntoja.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista pelastautumismahdollisuuksilla, kaupunkikuvan parantamisella sekä kaavoittajan ja alueryhmän hyväksymisellä.

Asemakaavamääräys: ma "Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja"

Poikkeaminen: ma -alueella on myös ulkoiluvälinevarastoja.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista maanalaisiin tiloihin osoitettujen riittävyydellä ja valoisien tilojen mielekkäällä käytöllä.

Asemakaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä"

Poikkeaminen: 2. - 6. kerroksessa parvekkeiden pilareiden ja tiilikaiteiden sekä 1. - 6. kerroksessa parvekepäätyseinän julkisivumateriaalina jälkisaumattu tiililaatta, joka kiertää kulman ympäri.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista ulkonäön vastaavuudella.

Rakennusoikeus 12510 m<sup>2</sup> + 120 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
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	5961	6526		12487
lisäkerrosalaa 1	770	770		1540
MRL 115 §	650	294		944

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7589 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 23680 m<sup>3</sup>

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on vähäisin poikkeamisin 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
- 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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Viimeistään aloituskokouksessa rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti hankkeen suunnitteluvaiheen kosteudenhallinnasta sekä sieltä rakentamisvaiheen kosteudenhallintaan nostettavat keskeiset vaatimukset, tehtävät, toimenpiteet (kuivaketju 10-toimintamalli) ja niiden huomioon ottaminen työmaan kosteudenhallintasuunnitelmassa.

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). Asiantuntija sekä hänen lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle aloituskokoukseen mennessä.

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

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty asuinkerrostalossa ilmanvuotolukua 1,5, jonka johdosta ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnan talotekniikkayksikölle otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksen äänitekninen toimivuus vaatimukset täyttäen tulee osoittaa tarvittavin ja riittävin mittauksin. Mittauspöytäkirjat tulee esittää rakennusvalvonnan rakenneyksikölle otettaessa rakennus käyttöön.

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

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - 117 j §:t, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti