

Tunnus	17-2239-19-A LP-091-2019-04239
Hakija	Helsingin asumisoikeus Oy, c/o Helsingin kaupunki asuntotuotantotoimisto
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0128-0002 Lavakatu 12
Pinta-ala	2695 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	7100 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen
	Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17128/2.
	HEL 2019-008528
	Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen lamellitalo.
	Hankkeeseen liittyvien poikkeamisten osalta on tehty poikkeamispäätös (tunnus LP-091-2019-02504) 30.8.2019. Hankkeessa poiketaan mm. rakennusoikeudesta, rakennusalan rajasta ja kerrosluvusta osalla rakennusala.
	Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 92 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on yhteensä 64,2 m ² . Asunnot ovat asumisoikeusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan kellaritasoon, pihatason ja ullakolle.
	Julkisivut Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili. Rakennusmassoja jaetaan osiin eri tiililaatuja ja -värejä vaihdellen. Korttelin ulkojulkisivulla käytetään pääasiassa punaisen sävyisiä tiililaatuja ja korttelipihan puolella vaaleita sävyjä.
	Pysäköinti ja pyöräpaikat Autopaikat (45 kpl) sijaitsevat viereisessä pysäköintitalossa, korttelissa 17124. Lisäksi pihalla on 1 ap liikkumisesteisille.
	Asemakaavan vaatimus polkupyörille on 1pp/30kem ² . Näin ollen pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 239 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:
Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Palotekninen suunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Alustava rasitesopimus

Lausunnot
Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 15.6.2018 ja 5.3.2019. Alueryhmä puoltaa esitettäviä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 8.4.2019. Työryhmän lausunnon pohjalta katujulkisivujen väriskaalaa on vaalennettu ja muutoinkin täsmennetty ulkoväriyysuunnitelmaa.

Kuuleminen Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Rakennusoikeus 7100 km²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:
1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		7148		7148
kerrosalan ylitys /MRL 115§		441		441
lisäkerrosalaa 1		437		437

Autopaikat Vähintään 46
Yhteensä 46
Rakennetaan 46

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 254 2 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 9321 m²
Tilavuus 31092 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
08.07.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
19.07.2019
ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Pasilan alueryhmä on puoltanut suunnitelmien hyväksymistä.

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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnalta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustyön aloittamista tulee hakijan varmistaa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen ympäristöterveysyksikköön.

Aloituskokouksessa tulee esittää suunnitelma työmaalla tehtävästä maaperän ja kaivantovesien tarkkailusta ja käsittelystä. Mikäli havaitaan maaperän pilaantuneisuutta tai kaivantovesien haitta-ainepitoisuuksia, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista tai muista erityissuunnitelmien ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnot, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/alueet on toteutettu määräysten mukaisesti. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun ja tärinän torjunta. Mikäli korttelin rakentuminen useassa vaiheessa aiheuttaa melumittausraportin mukaan melutasojen ylittymistä, tulee toteuttaa tilapäisiä melusuojuuksia.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastusauton paikkojen sovittuminen katusuunnitelmiin ja niiden toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 46 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, yhteistilojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §,
135 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Litovuo arkkitehti puh. 310 26345