
Tunnus	17-0915-21-A LP-091-2020-11291
Hakija	Postipuiston Rekkamies Oy c/o T2H Helsinki Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0131-0004 Kollikatu 4
Pinta-ala	1153 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Paukkonen Jari Marko Tapio arkkitehti Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen ja pysäköintitalon (0513) laajentaminen

Rakennetaan tiiliverhoiltu asuinkerrostalo (käyttötarkoituksiluokka 0121) ja sen viereistä yksikerroksista, pihakannen alaista pysäköintitaloa (käyttötarkoituksiluokka 0513) laajennetaan.

HEL 2021-002128

Pohjaratkaisu

Asuinrakennuksessa on kellari, seitsemän asuinkerrosta ja ylimmän asuinkerroksen yläpuolella ilmanvaihtokonehuone ja irtaimistovarastoja. Rakennuksessa on yhteensä 62 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 40 m². Asunnot ovat omistusasuntoja. Kerho- ja saunatilat sekä osa ulkoiluvälivevarastoista sijaitsee viereisellä tontilla 2. Tontin 2 kanssa yhteinen jätekatos sijaitsee tällä tontilla 4.

Laajennettava pysäköintitalo sijoittuu kiinni asuinrakennukseen, asuinrakennuksen kellarikerroksen tasoon, korttelipihan kansitason alle. Korttelipiha ja pysäköintitalo ovat yhteiskäytössä.

Rakennuksen kellariin sijoittuu väestönsuojatiloja myös viereisen tontin 3 asukkaille.

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili. Parvekerakenteissa käytetään työmaalla saumattuja tiililaattapintaisia betonielementtejä. Asemakaavan mukaisesti

tiilien värisävyt vaihtelevat.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoitteen mukaisesti tontin asukkaita varten pysäköintitaloon sijoittuu 21 autopaikkaa. Pysäköintitalon autopaikoista 2 paikkaa on suunnitelmassa merkitty liikkumisesteisille soveltuviksi ja 6 paikkaa on varustettu sähköautojen latauspaikoiksi.

Asemakaavan mukaisesti polkupyöräpaikkoja on asukkaita varten suunnitelmassa 122 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Taloteknisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)

Hulevesisuunnitelma

Pihasuunnitelma

Viherkerroinlaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Sopimus yhteisjärjestelyistä

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa

12.11.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyä suunnitelmaa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksistä seuraavasti:

Poikkeama 1: Rakennusalueen rajat

Rakennusalueen rajat noudattavat vanhan, rakennuspaikalta

purettavan toimistotalon muotoa. Rajaa ylitetään sisäpihan puolella noin 2,0 m. Kollipolun puolella rajaa ylitetään koilliskulmassa noin 7m matkalla noin 1,6 m ja päädyssä Kollikadun puolella noin 2,0 m. Näiden ylitysten myötä saadaan koko rakennusoikeus käytettyä. Rakennuksen etäisyydeksi kaikkiin naapurirakennuksiin jää yli 8 m.

Poikkeama 2: Ylimmän kerrostason ratkaisu
Rakennuksen ylimmällä kerrostasolla sijaitsee irtaimistovarastoja sekä ilmanvaihtokonehuone. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on saada rakennuksen massasta yhtenäinen ja integroida ilmanvaihtokonehuone massan sisälle erillisen kattokonehuoneen sijasta. Asemakaava sallii saunojen ja ilmanvaihtokonehuoneiden sijoittamisen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, mutta ei salli tuolle tasolle irtaimistovarastoja.

Poikkeama 3: Asemakaavan mukaan parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä tai ripustettuja. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Suunnitelmissa osa parvekkeista on tavanomaisia maasta kannatettuja parvekkeita. Kaupunkikuvallisesti nämä parvekkeet kuitenkin ovat osa kokonaisrakennusmassaa.

Alueryhmä puoltaa poikkeamien hyväksymistä. Naapureilla ei ole niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

3100 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja
2. Pysäköintitilaa pihan alle

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3100		3100
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		265		265
	lisäkerrosalaa 1		247		247
	lisäkerrosalaa 2		152		152
Autopaikat	Yhteensä	21			
	Rakennetaan	21			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	205	3	Ei	

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 03.02.2021
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 20.01.2021
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä asemakaavapoikkeamisia. Poikkeaminen on perusteltu eikä naapureilla ole ollut siitä huomautettavaa.

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
- pohjarakennesuunnitelma
- 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 töiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Tieto aloituskokouksesta tulee lähettää myös Helsingin ympäristöpalveluiden ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt alueella tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä sekä suunnitelma työmaalla tehtävästä maaperän ja kaivantovesien tarkkailusta ja käsittelystä. Mikäli työmaavaiheessa rakennuspaikalla havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Louhinnan osalta tulee esittää suunnitelma siitä, miten estetään tärinän ym. aiheuttamat vaurioriskit ympäristön rakennuksille ja maanalaiselle tunnelille.

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

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

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma on toimitettava viimeistään erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detajisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

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 on asuinhuoneistoissa varmistuttava käyttöturvallisuusasetuksen 3 §:n mukaisista sairaspairien kulkureiteistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus. Porrashuoneiden kuivanousut on toteutettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti ja asennuksesta on esitettävä suunnitelmat pelastuslaitokselle.

Ennen asuntojen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 21 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

Koska tontin autopaikkamäärän mitoituksessa on hyödynnetty asemakaavan mahdollistamalla tavalla yhteiskäyttöautoratkaisun tuomaa vähennysoikeutta, tulee työmaakatselmusten yhteydessä ennen rakennuksen käyttöönottoa toimittaa pysyväluonteinen sopimus yhteiskäyttöautoratkaisusta.

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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Lupapäätös lähetetään tiedoksi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön.

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

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345