

14.09.2018

1

Tunnus	17-2049-18-A LP-091-2018-02332
Hakija	JM Ratapiha 3 Oy JM Ratapiha 1 Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0105-0009 Tenderinlenkki
Pinta-ala	1225 m ²
Kaava	Asemakaava 12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	4250 m ²
Alueen käyttö	AK - Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mäkipaja Veikko Jussi Niilo arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide 9-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan asuinkerrostalo.

Rakennus on osa suurempaa korttelikokonaisuutta, joka rakentuu yhteisen maanlaisen pysäköintilaitoksen ja kansipihan yhteyteen. Pysäköintilaitos ja kansipiha sekä niihin liittyvät rakenteet mukaan lukien pihasuunnitelma käsitellään erillisenä rakennuslupana.

HEL 2018-009266

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 9. kerrosta ja 70 asuntoa. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat väestönsuoja 102 hengelle, asuntojen irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoja sekä neljä liiketilaa. Ensimmäisen kerroksen kautta on myös käynti pysäköintilaitokseen. Korttelin yhteisiin imujätejärjestelmällä toteutettaviin jätepiteisiin on käynti autohallin kautta.

Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsevat loput asuntojen irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoista, talovarasto, talopesula sekä kuivaushuone.

Talosauna ja kerhuhuone sijaitsevat yhteiskäyttöön tarkoitetun viherkaton yhteydessä rakennuksen 8. kerroksessa.

Julkisivut

Rakennus on betonielementtirunkoinen ja tiiliverhoiltu.

Rakennusmassa porrastuu ja jakautuu eri värisiin osiin ruskean

eri sävyissä. Porrastuksia käytetään kattoterasseina ja viherkattoina.

Tontin käyttö

Käynnit rakennukseen sijaitsevat 1.kerroksessa katutasosta sekä autohallista ja 2.kerroksessa korttelipihalta, jonka kautta on järjestetty porras sekä luiskayhteydet katutasoon. Istutus, oleskelu- ja leikkialueet sijaitsevat korttelin yhteisellä pysäköintilaitoksen päälle rakentuvalla kansipihalla.

Pysäköintiratkaisu

Autopaikat 21kpl, joista yksi on liikkumisesteisille soveltuva, sijaitsevat myöhemmin erillisellä luvalla rakennettavassa korttelin yhteisessä pysäköintilaitoksessa. Loput (5kpl) kaavan määräämät pysäköintipaikat (yht.26kpl) tulee sijoittaa erilliseen alueelliseen pysäköintilaitokseen tontilla 17109/2 lupamääräyksen mukaisesti.

Polkupyöräpaikat

Hankkeen polkupyöräpaikat 121kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastossa 115PP sekä pihalla 6PP.

Hankkeen hulevedet käsitellään erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti, josta on tämän luvan yhteydessä lupamääräys.

Rakennus on esteetön.

Eriyisselvitykset:

- Hankeselvitys
- Kerrosalalaskelma
- Energiaselvitys- ja todistus (energiatehokkuusluokka A)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Meluselvitys (4kpl)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (riskitasoluokka 2)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (riskitasoluokka 1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (riskitasoluokka 1)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Korttelin yhteisjärjestelysopimusluonnos

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

1) poiketaan kaavan määrittelemistä rakennusaloista. Poikkeamat välillä 400-1300mm.

2) Poiketaan vähäisissä määrin kaavan määrittelmistä rakennusmassan porrastusten rajauksista. Poikkeamat < 1500mm. Porrastukset sijoittuvat alempien kerrosten kantavien linjojen mukaan. Kantavat linjat on sijoitettu mahdollisimman toimivien pohjaratkaisujen saavuttamiseksi.

Hakija perustelee 1 ja 2 kohdan poikkeamisia suuremman runkosyvyyden mahdollistamalla paremmilla pohjaratkaisuilla sekä kantavien linjojen optimaalisella sijoituksella pohjaratkaisuun nähden.

3) poiketaan yhteissaunan sijainnista ylimmässä kerroksessa. Hakija perustelee poikkeamista yhteistilan käytön kannalta edullisella sijainnilla, viherkaton yhteydessä, toiseksi ylimmässä kerroksessa. '

4) poiketaan vähäisissä määrin (n. 2%) pääkäyttötarkoitukseen varatusta rakennusoikeudesta. Ylitys sisältää katutasokerroksen porrashuoneet ja savusulun B-porrashuoneen osalta. Perustelu: asuntojen porrashuoneiden sisäänkäynnit ja poistumistiet ovat kansipihalle, 2.kerroksen yhteydessä. Katutason liiketilojen pääasialliset sisäänkäynnit ovat suoraan kadulle (varatiet porrashuoneisiin). Katutason porrashuoneet muodostavat näin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen näkökulmasta kellarinomaista tilaa ja toimivat pääasiallisena yhteytenä katutason varastoihin ja teknisiin tiloihin, toteuttaen kuitenkin kaavan vaatimusta yhteydestä katutasoon.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus	4250 k-m ²			
Autopaikat	Vähintään			26
	Rakennetut			21
	Yhteensä			21
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	85	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	5144 m ²			
Tilavuus	16056 m ³			
Paloluokka	P1			

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.

Irtaimistovaraston rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja

Sijaintilausunto

Lausunto pvm

17.04.2018

Lausunnon tulos

lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Muu erityisalan 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:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista.

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

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä suunnitelma, jota noudattamalla esitetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön.

Tarkennettu viherkatto- ja istutussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille ennen vesikaton kantavien rakenteiden suunnittelua. Suunnitelmasta tulee selvitä kaavan ekologista viherkattoa koskevan määräyksen mukaisuus.

Suunnitelmien liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys katon ja julkisivun kasvuston selviytymisedellytyksistä ja hoidosta.

Paloteknisen suunnittelijan erityisselvityksellä tulee todentaa viherkaton paloturvallisuus.

Ennen loppukatselmusta on autopaikoista, kulkuyhteyksistä, jätehuoltojärjestelyistä, yhteispihasta ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista perustettava rasitteet, solmittava yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksen kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä ennen aloituskokousta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksessa käytettyjen julkisivuvärien lopullista valintaa tulee rakennusvalvonnan lupayksikön edustajalle esittää tarkennettu kattava väriyessuunnitelma. Mikäli tällöin katsotaan tarpeelliseksi, voidaan vielä määrätä paikalla pidettäväksi erillinen värimallitarkastus.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, 26kpl, on oltava sijoitettuna ennen viimeistään 5vuoden kuluessa lainvoimaisesta lupapäätöksestä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Aarno Alanko arkkitehti puh. 310 26474