

Pohjois-Pasila, Postipuisto

Alueen asemakaava

Sijainti ja asemakaavaote

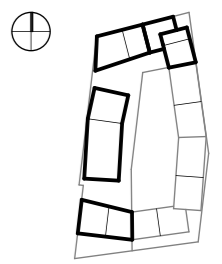
Poikkeamislupa 2.4.2019

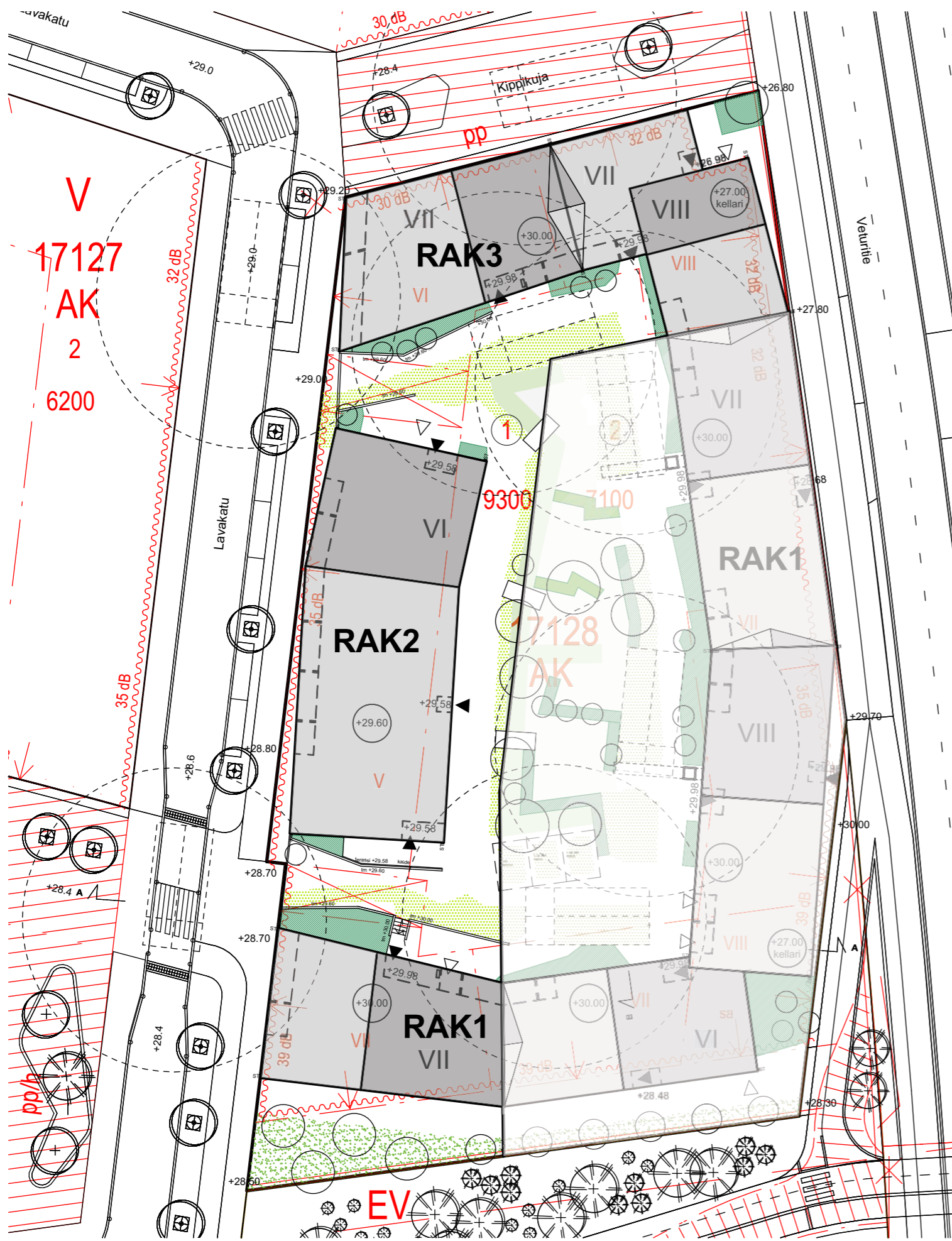
SIVU 2 / 17

HEKA LAVAKATU 10 er

tontti 17128 / 1

Lavakatu 10, 00620 Helsinki





SELVITYS KÄYTETYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla
 Käytetty rakennusoikeus RAK1 + RAK2 + RAK3
 Rakennusoikeuden ylitys

9 300 kem2
 9 489 kem2
 189 kem2 eli 2,0%

Rakennusoikeuteen laskettava ja lisäkerrosala yhteensä
 Kokonaisala

11 067 kem2
 11 610 kem2

KAIKKI KORTTELIALUEET

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Teknisiä tiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosalun yläpuolelle.

Katolle tulevat ilmanvaihtokoneet sekä uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

AK-KORTTELIALUEET

Julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla paikalla muurattu tiili tai muurattun pinnan päälle tehty rappaus tai laminaatti.

Julkisivuvärien tulee pääosin olla maanläheisiä ja lämpimän sävyisiä. Sisäpihoilla värit voi olla vaaleansävyinen kontrastina ulkopuolen julkisivuille.

Sisäänkäyntejä ja julkisivun sisäänvedettyjä osia, kuten kattoterasseja, tulee korostaa värein.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Postiljoonikadun kaarevalla osalla ja Rullakkotorin ympärillä maantasokerroksen julkisivujen tulee pääosin olla näytekkunaa.

Katuun rajautuvissa umpikortteleissa porrashuoneista tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvyykseen.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan rajan yli.

Rakennuksen kadulle päin suuntautuvat parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua enintään 1,5 m julkisivupinnan tai rakennusalan rajan ulkopuolelle, kun rakennus on rakennettava kadun rajan kiinni.

Sähkölinjaa varten varatulle alueen osalle ei saa ulottaa parvekkeita tai muita rakennuksen osia.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m2 porrashuoneen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrashuoneeseen lisä sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattia tulee olla vähintään 0,7 m viereisen ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja yhteistilat.

Talosaunoja saa rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolelle ja ullakolle.

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa korttelin yhteisinä.

Vapaa-ajan tiloista osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueen 17118 yhteisrakennukseen.

AK-kortteliin vapaa-ajan tilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Vapaa-ajan tilojen määrää AK-korttelissa voi laskea 0,3 %:iin kerrosalasta, jos rakennusluvan yhteydessä pystytään osoittamaan, että monikäyttötiloja tai porrastiluja voidaan käyttää myös vapaa-ajan tiloina.

Vapaa-ajan tiloja saa yhdistää korttelin sisällä suuremmiksi kokonaisuuksiksi.

Vapaa-ajan- ja yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Huoltoajotonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai leikkipaikoina on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai osoitettava asukkaiden viljelyalueeksi.

Maanvaraisille korttelipihoille tulee istuttaa suurikokoisia puita.

Maanvaraisille korttelipihoille tulee rakentaa kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertehokkuuden tavoiteluku.

Jätehuoltotilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen, pihakannen alle tai piharakennukseen. Syväkeräysastioita voidaan sijoittaa lähelle korttelialueen rajaa, jos huoltoyhteys on järjestettävissä suoraan kadulta.

Muuntamot tulee sijoittaa AK-korttelien rakennuksiin. Muuntamotiloihin tulee olla suora sisäänkäynti ulkoa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Korttelien 17114, 17115, 17123, 17125 ja 17128 lähimpänä Metsäläntietä tai Veturitietä olevien talojen asunnot eivät saa avautua ainoastaan kadun puolelle.

Korttelien 17128-17130 lähinnä ratapihaa olevien talojen asunnot eivät saa avautua ainoastaan ratapihan suuntaan.

Metsäläntien ja Veturitien varten sijoitettujen rakennusten ilmanotto tulee järjestää suodatettuna rakennusten kattotasolla.

Y-korttelialueella 17119 sekä AK-korttelialueilla 17120, 17122 ja 17127-17130 tulee rakennukset suunnitella siten, ettei varikkoalueen junaliikenteen aiheuttama runkoäänäni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä 55 dB.

Kortteleissa 17128-17130 tulee rakennusluvan yhteydessä laatia meluselvitys, joka osoittaa julkisivujen ja oleskelualueiden riittävän meluntorjunnan.

Kortteleissa 17128-17130 julkisivurakenteiden ja rakennosien äänieristysmitoitukseen ja asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Katuvalaistuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota häiriövalon rajoittamiseen. Postiljoonikadun välillä Pakettikatu-Kuormakatu sekä Kuormakadulla tulee ottaa huomioon Ilmalan ratapihan valaistuksen tuottamat valaistusvoimakkuudet katualueelle niin, että korttelien 17120, 17122, 17128, 17129 ja 17130 asuinrakennusten ikkunoihin

kohdistuva valaistusvoimakkuus ei ylittäisi häiriövalon viitearvoja.

Korttelien 17128-17130 ratapihan puoleisten tonttien osalta tulee rakennusten jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota ratapihan suunnasta tulevaan häiriövaloon ja sen rajoittamiseen.

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asuntoja varten pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m2. Näistä 75 % tulee sijaita pihalla tai katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Vieraspyöräpysäköintipaikoille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintaloon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1000 k-m2.

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen että vieraspyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

AUTOPAIKAT

Kerrostaloasunnot: Vähintään 1 ap / 135 k-m2.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vieraspyöräpysäköintipaikoille ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja tonteilla. Yleisille alueille tulee osoittaa vierasautopaikkoja vähintään 1 ap / 1000 k-m2. Paikkoja voidaan käyttää myös alueen muuhun asiointipysäköintiin.

Pysäköintivaroitusta koskevat muut määräykset

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtyi asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa yhteiskäyttöautopaikavälisen toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyhteyden kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyhteyden sitoumus toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

Alueen autopaikat tulee rakentaa keskitettyinä korttelikohtaisesti pihakannen alle tai yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon. Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimitä kenellekään, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

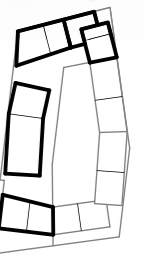
Jos autopaikkojen vähimmäismäärä koskeva laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköintipaikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin tai ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä, joka ei sisällä mitään vähennyksiä.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä, joka ei sisällä mitään vähennyksiä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemapiirustus - 1:500

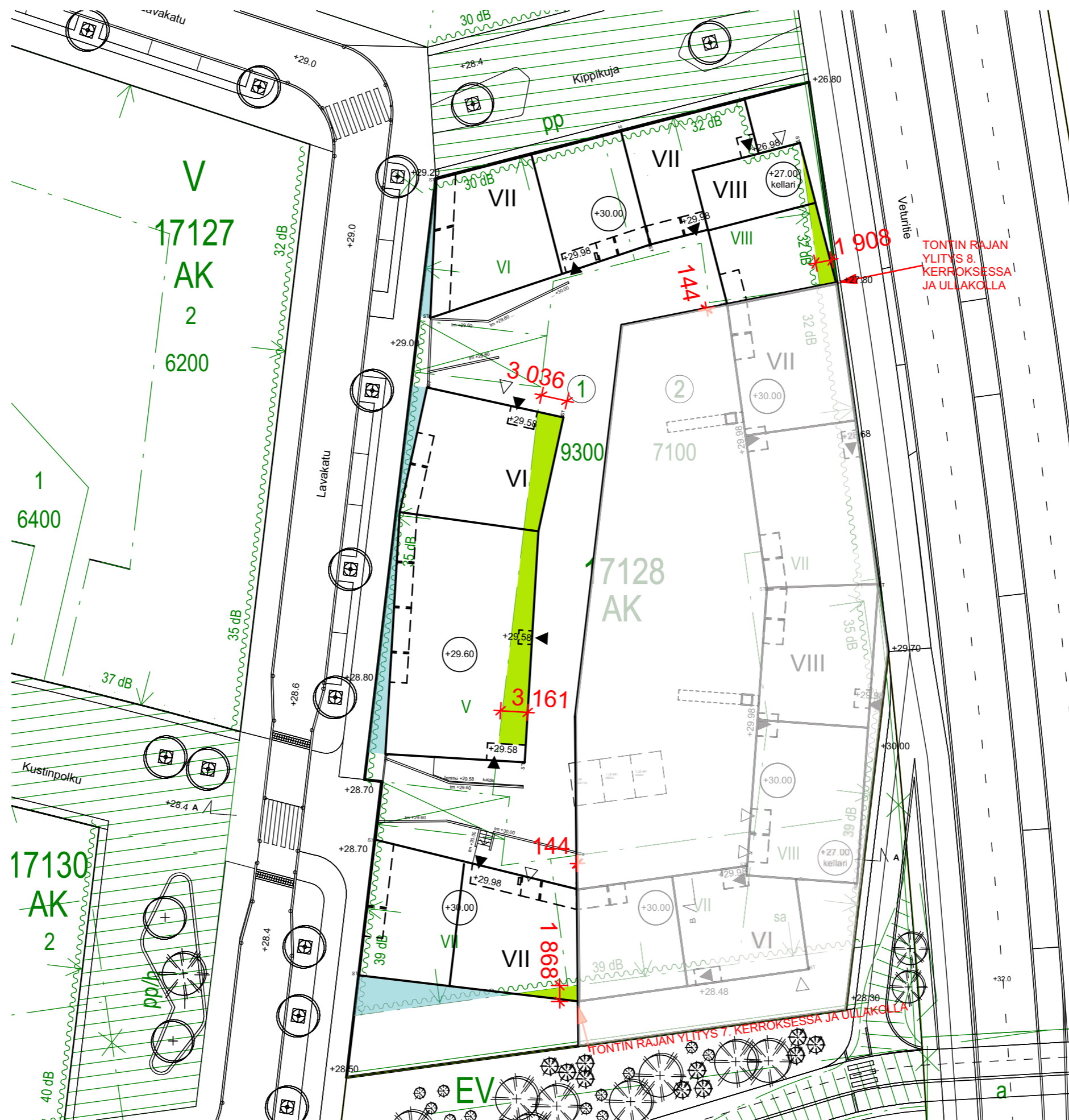
HEKA LAVAKATU 10 er

Poikkeamislupa 2.4.2019

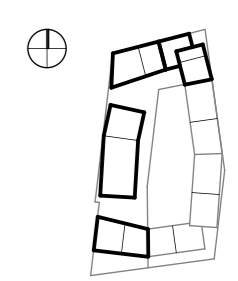
tontti 17128 / 1

Lavakatu 10, 00620 Helsinki

SIVU 3 / 17



- Rakennusalueen rajan ylitys
- Rakennusalueen alueen rajaan ei rakennettu kiinni

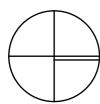
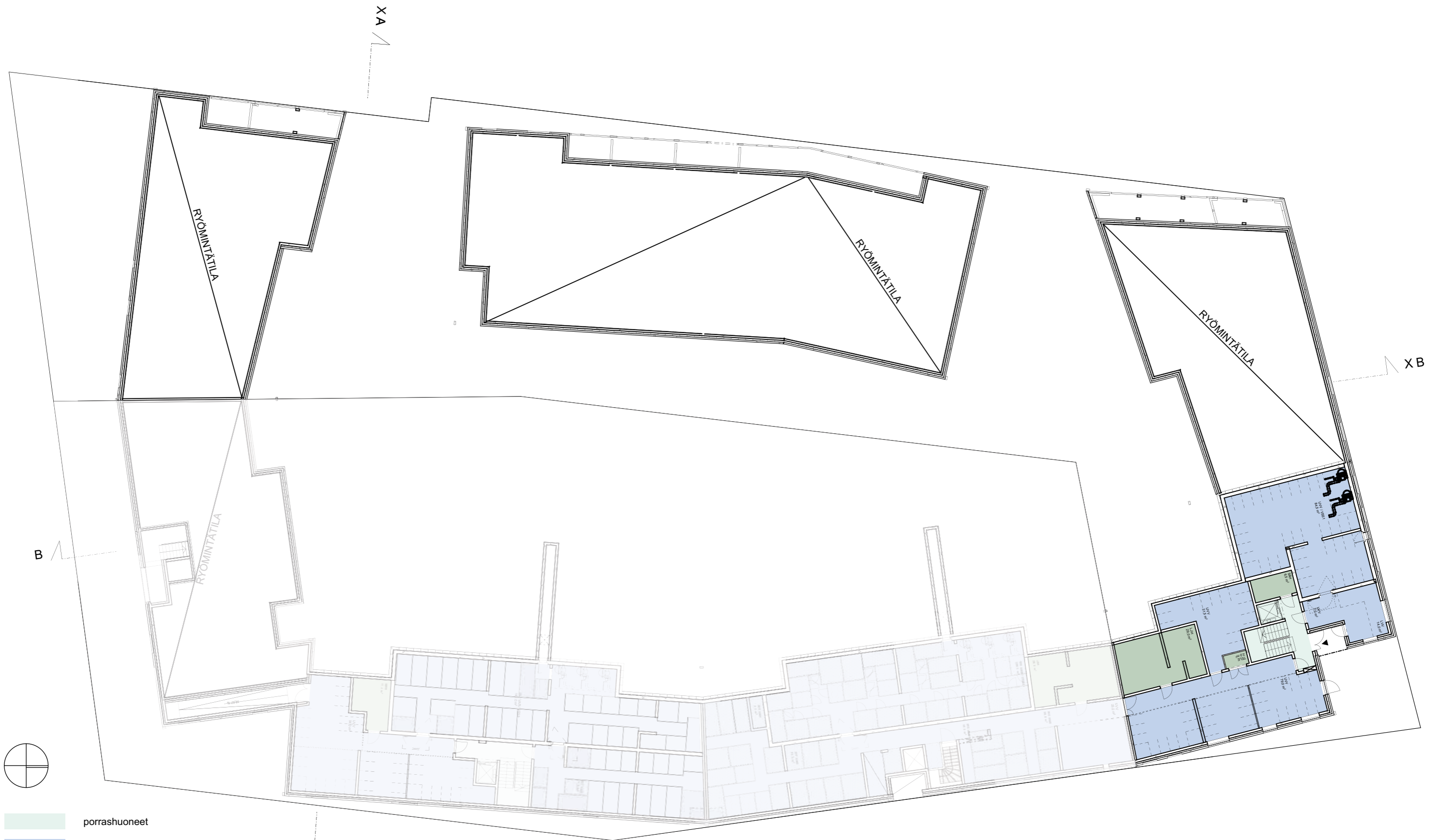


Rakennusalat rajojen ylitys 1:500
HEKA LAVAKATU 10 er

Poikkeamislupa 2.4.2019
tontti 17128 / 1

SIVU 4 / 17
Lavakatu 10, 00620 Helsinki





- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat



Kellarikerros 1:300

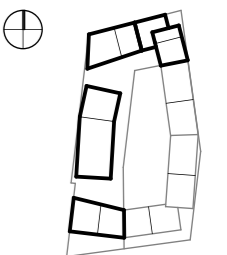
HEKA LAVAKATU 10 er

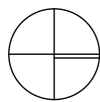
Poikkeamislupa 2.4.2019

tontti 17128 / 1

SIVU 5 / 17

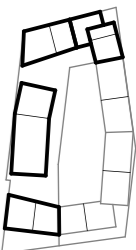
Lavakatu 10, 00620 Helsinki





- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat

XA



1. kerros 1:300

HEKA LAVAKATU 10 er

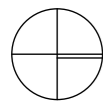
Poikkeamislupa 2.4.2019

tontti 17128 / 1

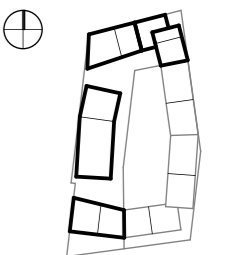
SIVU 6 / 17

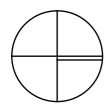
Lavakatu 10, 00620 Helsinki





- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat

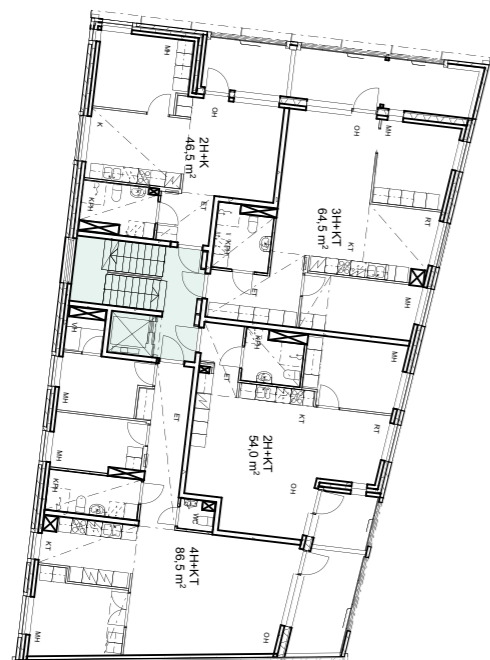




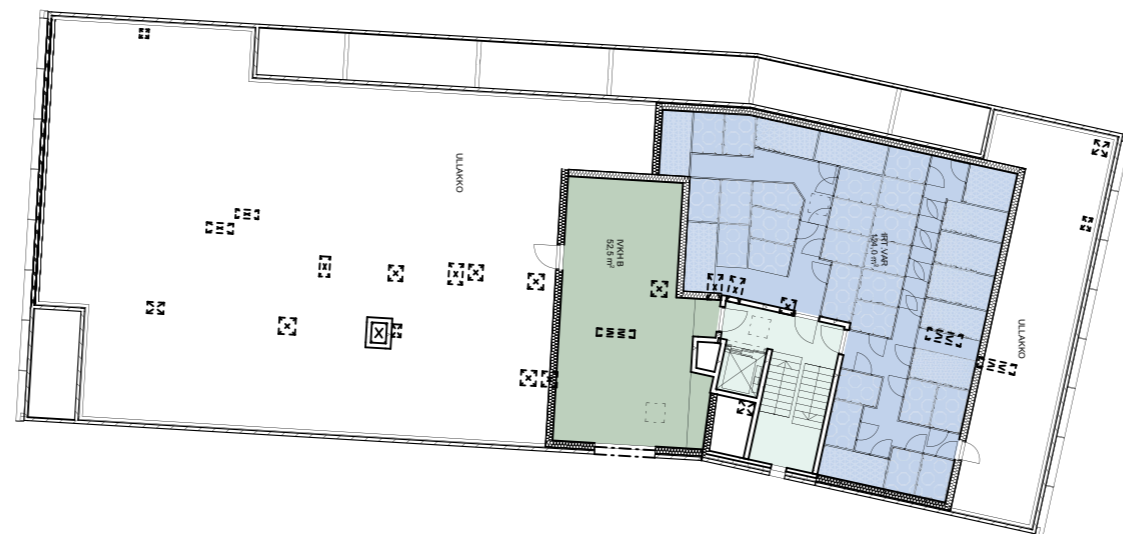
-  porrashuoneet
-  yhteistilat
-  yhtiöiden yhteiset tilat
-  oma-asuntojen yhteistilat
-  tekniset tilat



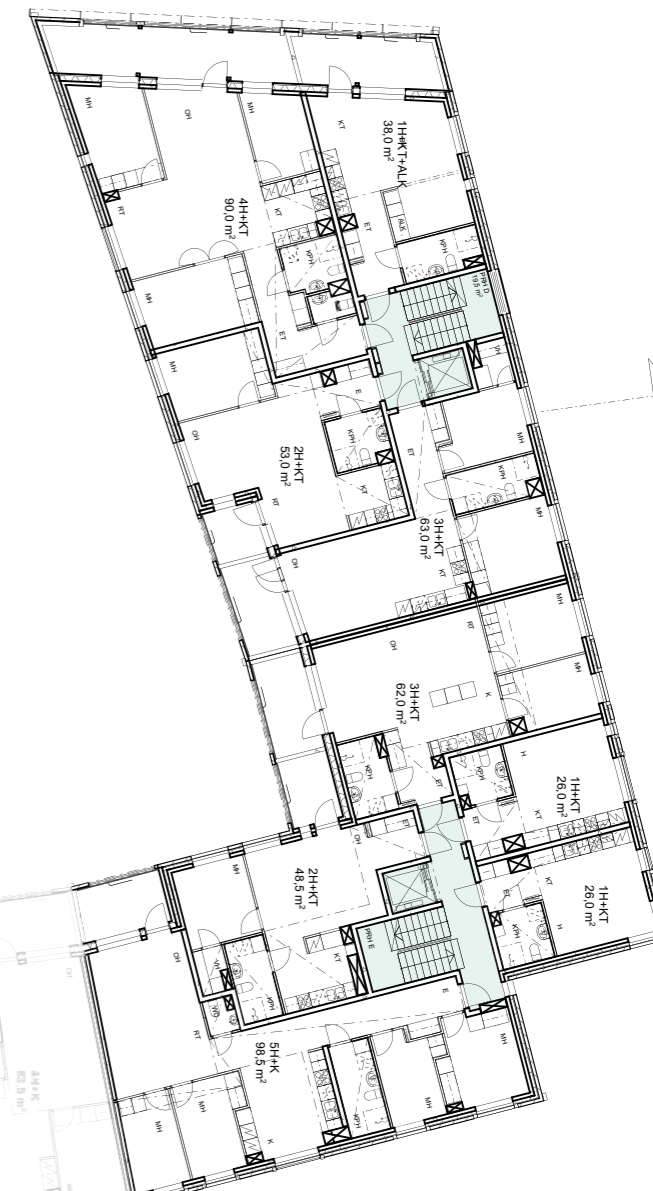
B

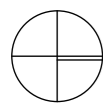
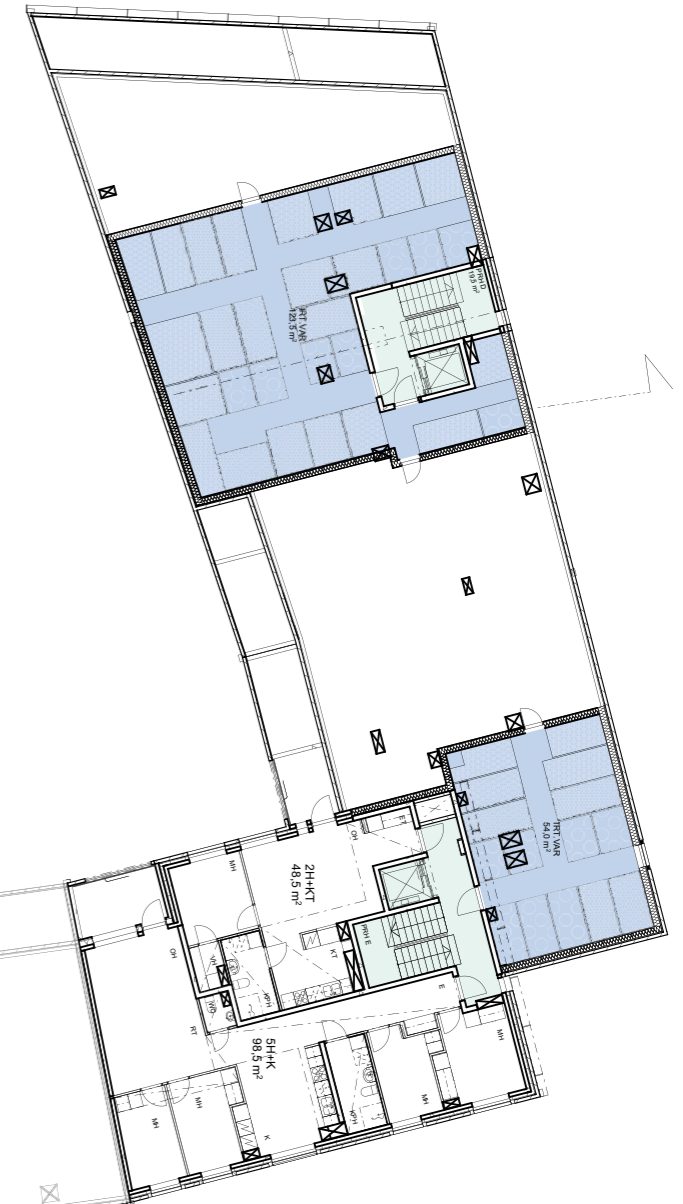
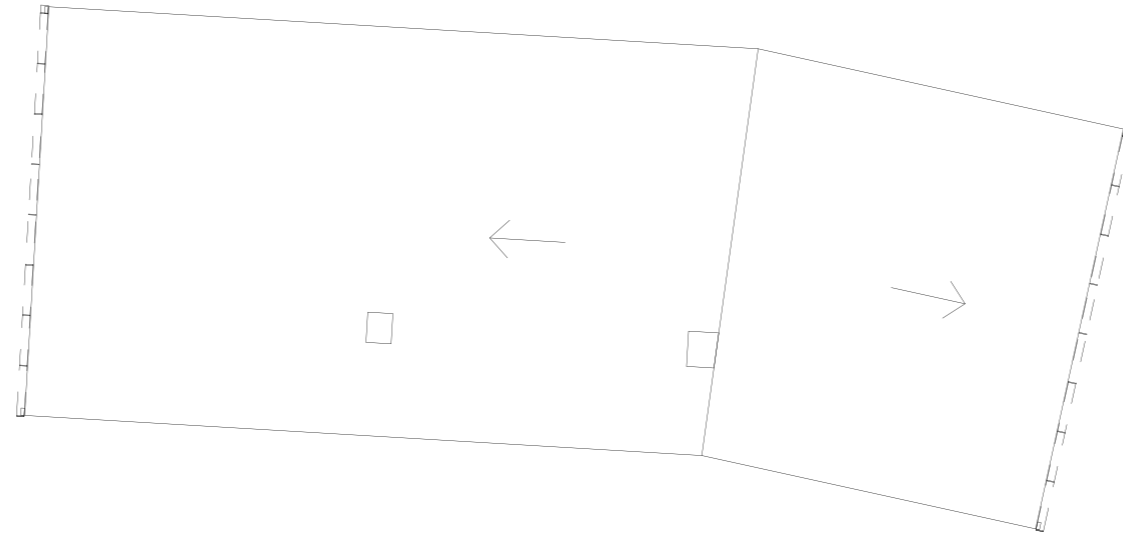
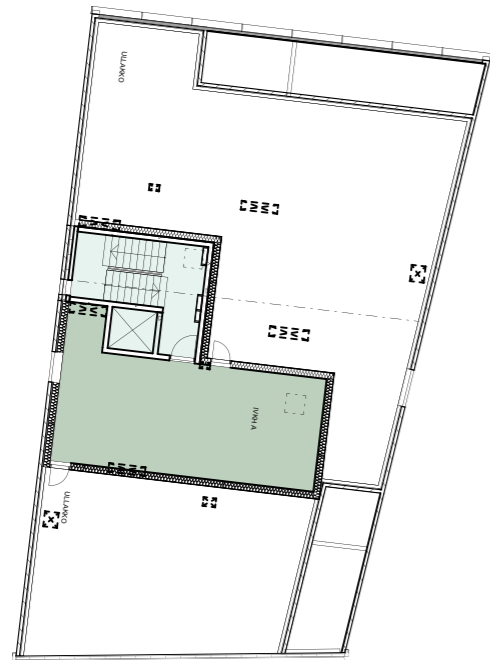


X A

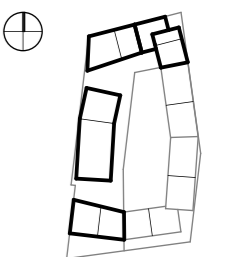


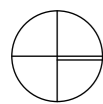
X B



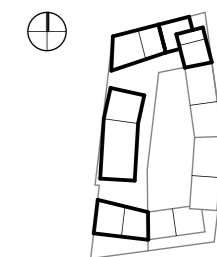


- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat

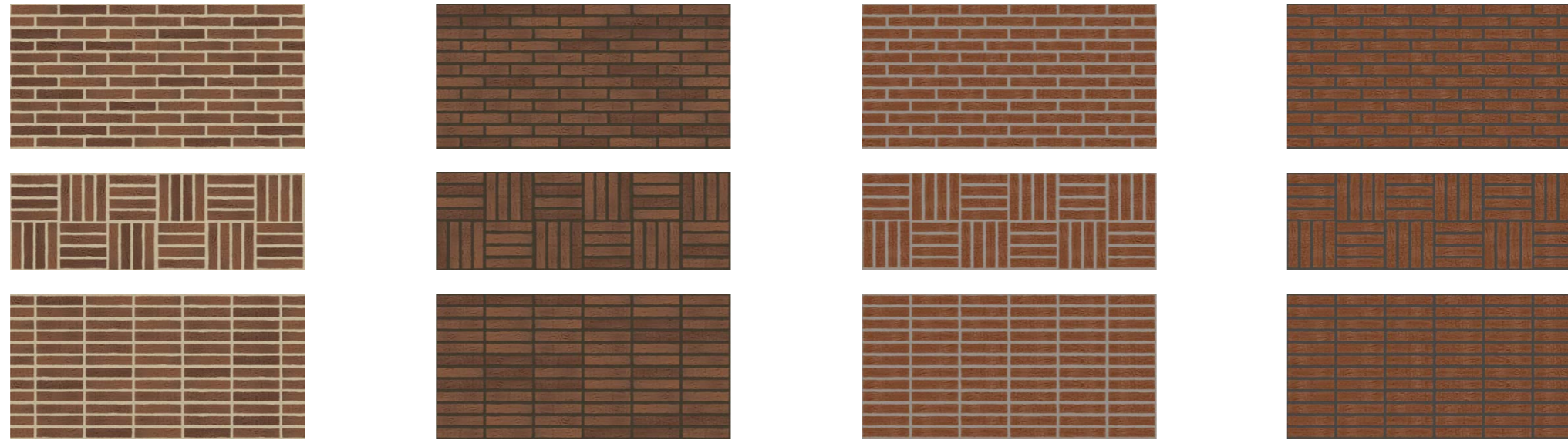




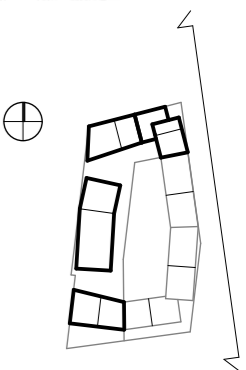
- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat



Julkisivun tiili- ja ladontamalleja



Aluejulkisivu Veturitielle



Julkisivumateriaalit:

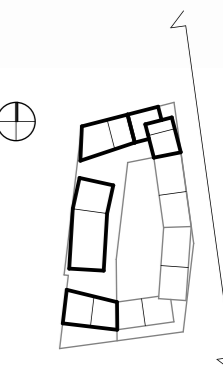
1. betoni, harmaa
2. tiili, erilaisia ladontoja (vrt, tiilimallit s. 22)
 - a. tiili 1, vaalea sauma
 - b. tiili 1, tumma sauma
 - c. tiili 2, vaalea sauma
 - d. tiili 2, tumma sauma
 - e. vaalea tiili 1
 - f. vaalea tiili 2
3. lasi
4. muovipinnoitettu peltikasetti / maalattu levy, vaalean harmaa
5. julkisivulevy, vaalea
6. teräspinnakaide
7. pelti



Julkisivu ratapihalle, etelään



Julkisivu Veturitielle, itään



Julkisivumateriaalit:

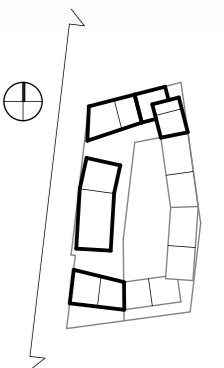
1. betoni, harmaa
2. tiili, erilaisia ladontoja (vrt, tiilimallit s. 22)
 - a. tiili 1, vaalea sauma
 - b. tiili 1, tumma sauma
 - c. tiili 2, vaalea sauma
 - d. tiili 2, tumma sauma
 - e. vaalea tiili 1
 - f. vaalea tiili 2
3. lasi
4. muovipinnoitettu peltikasetti / maalattu levy, vaalean harmaa
5. julkisivulevy, vaalea
6. teräspinnakaide
7. pelti



**Julkisivu Kippikujalle,
pohjoiseen**



**Julkisivu Lavakadulle,
länteen**



Julkisivumateriaalit:

1. betoni, harmaa
2. tiili, erilaisia ladontoja (vrt, tiilimallit s. 22)
 - a. tiili 1, vaalea sauma
 - b. tiili 1, tumma sauma
 - c. tiili 2, vaalea sauma
 - d. tiili 2, tumma sauma
 - e. vaalea tiili 1
 - f. vaalea tiili 2
3. lasi
4. muovipinnoitettu peltikasetti / maalattu levy, vaalean harmaa
5. julkisivulevy, vaalea
6. teräspinnakaide
7. pelti



Kippikuja

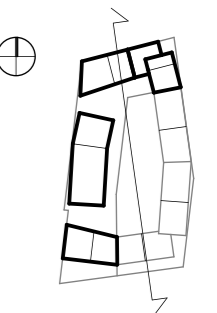
HEKA Lavakatu 10 er
E-porras

korttelin yhteinen piha

HASO Veturi
C-porras

puistoalue

Pihajulkisivu länteen



RAKENNETYYPI

US1	ULKOSEINÄ YLEENSÄ julkisivumuuraus ilmarako fenolifartsieriste teräsbetoni	AP1	ALAPOHJA YHTEISTILAT pintamateriaali tasoite ontelolaatta solupolystyreenieriste tuuletettu alustila	VP1	ASUNTOJEN VÄLINEN VÄLIPOHJA pintamateriaali tasoite ontelolaatta
KS3	KELLARIN SEINÄ tiililaatta teräsbetoninen kuorielementti ilmarako polyuretaanilevy kumibitumimattovedeneristys teräsbetoni	AP3	ALAPOHJA VSS pintamateriaali kantava teräsbetonilaatta solupolystyreenieriste tasaushiekka suodatinkangas salaojituskerros suodatinkangas	YP1	YLÄPOHJA konesaumattu peltikate vedeneristys ruodelaudoitus tuuletettu ilmatila puhallusvilla kumibitumikermi ontelolaatta
VS1	HUONEISTOJEN VÄLINEN SEINÄ teräsbetoni				



aukio

Lavakatu

kulku tontille

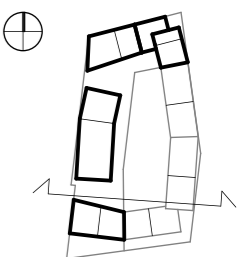
korttelin yhteinen piha

HASO Veturi
B-porras

Veturitie

HEKA Lavakatu 10 er
B- ja C-portaat

- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat





puistoalue

HEKA Lavakatu 10 er
A-porras

korttelin yhteinen piha

HEKA Lavakatu 10 er
D-porras

Kippikuja

- porrashuoneet
- yhteistilat
- yhtiöiden yhteiset tilat
- oma-asuntojen yhteistilat
- tekniset tilat



ARK -house arkkitehdit Oy
www.ark-house.com

Pihajulkisivu itään ja
leikkaus B-B - 1:300

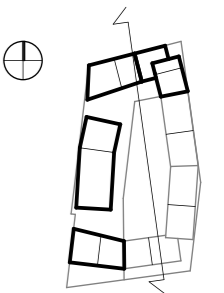
HEKA LAVAKATU 10 er

Poikkeamislupa 2.4.2019

tontti 17128 / 1

SIVU 16 / 17

Lavakatu 10, 00620 Helsinki





LAUSUNTO PALOMUURIN POISJÄTTÄMISESTÄ

Kohde: Heka Pasila Lavakatu ja Haso Veturi
Postipuisto, Kortteli 17128, Helsinki

Kun eri tonteilla olevien rakennusten välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus (rasitesopimus) palomuurin poisjättämisestä, ei rakennusten välille tarvitse rakentaa palomuuria. Normaali Asetuksen 848/2017 mukainen palo-osastointi takaa riittävän paloturvallisuustason ja estää palon leviämisen naapurirakennukseen.

Asetus 848/2017 29§

”Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä.”

Rakennusten yhteinen henkilöriski ja omaisuusriski on vähäinen. Suomessa on yleisesti voinut toteuttaa samalle tontille suurempia asuinkerrostaloja, kuin tämän kohteen kaksi asuinkerrostaloa. Asuinrakennuksissa ei myöskään ole yhteiskunnalle elintärkeitä toimintoja.

Espoossa 28.3.2019

PALOTEKNINEN INSINÖÖRITOIMISTO
MARKKU KAURIALA Oy



Pekka Suorsa
Projektijohtaja
DI, palo- ja turvallisuustekniikka