

23.04.2020

1

Tunnus	17-0881-20-A LP-091-2019-06715
Hakija	Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0105-0004 Firdonkatu 5
Pinta-ala	1743 m ²
Kaava	12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	6740 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Laukkanen Vesa Olavi arkkitehti Ark7 Oy ja Arkkitehtitoimisto L-N Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.

Tontille rakennetaan 12-kerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121). Rakennuspaikka sijaitsee Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueella. Lisäksi samalle tontille rakennetaan erillisellä, jo myönnetyllä rakennusluvalla yhteiskäytössä olevan pihakannen alaisen pysäköintihallin osa.

HEL 2020-002295

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 101 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 49 m². Asunnot ovat omistusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katu-, pihatasoon ja kellarikerrokseen. Kerhotila ja talosauna sijaitsevat yhteiskäyttöön osoitettujen viherkattojen yhteydessä ylemmissä kerroksessa.

Lisäksi rakennetaan viisi liiketilaa katutasokerrokseen.

Julkisivut

Julkisivut ovat tiilipintaiset, värisävyissä on vaihtelua asemakaavan tavoitteen mukaisesti. Rakennukseen tulee ripustettuja parvekkeita sisäpihalle ja Firdonkadun puolelle ja osittain kasviseinän taakse jäävä parvekevyöhyke Tenderinlenkin varteen.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämistä 41 autopaikasta 34 ap sijaitsee

korttelin yhteisessä pysäköintihallissa. Lisäksi 7 autopaikkaa on kaavan sallimalla tavalla korttelin 17109 pysäköintilaitoksessa. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmassa 225 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys pilaantuneista maista

Palotekninen suunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Alustava sopimus yhteisjärjestelyistä

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 7.5.2019.

Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus poikkeaa kaavassa annetuista korkeuksista. Pääosin maksimikorko ylittyy noin 1 m, osin 2 m. Syy korkoylityksiin on suunnitteluratkaisu, jossa kattoterassit toteutetaan esteettöminä samassa tasossa sisätilojen kanssa. Tässä ratkaisussa kerroskorkeus kasvaa alapuolisissa kerroksissa.

Lisäksi poiketaan vähäisissä määrin rakennusalue rajoista:

Rakennuksen pohjoispääty ja autohallin vastainen seinä ylittää rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä. Ylitykset johtuvat autohallin ja rakennuksen rakenteellisesta sovituksista toisiinsa.

Poiketaan myös kaavamääräyksestä "Asukkaiden yhteiskäytössä olevat saunat tulee rakentaa rakennuksen ylimpään kerrokseen". Sauna rakennetaan 9. kerrokseen, jolloin se voidaan liittää

viereiseen kattoterassiin.

Alueryhmä puoltaa poikkeamisten hyväksymistä. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta.

Rakennusoikeus 6740 k-m2

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		6382		6382
kerrosalan ylitys /MRL 115§		560		560
lisäkerrosalaa 1		951		951
liiketilaa		357		357

Autopaikat	Vähintään	41
	Yhteensä	41
	Rakennetaan	41

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	135	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8630 m ²
Tilavuus	26836 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	07.10.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja eikä naapureilla ole ollut niistä 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:

- maastonmerkintä
- 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 rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaisesta aloituskokouksesta tulee lähettää tieto myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun

rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Osana hankkeen rakenneteknisen suunnittelun ja toteutuksen erityismenettelyä tulee hankkeeseen kytkeä ulkopuolista tarkastusta: rakennesuunnitelmien ja -statiikan ulkopuolinen tarkastus rakennuksen korkealla osalla ja lisäksi rakennusfysikaalisten suunnitelmien kriittisten asioiden osalta ulkopuolinen tarkastus.

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

Täsmennetyt suunnitelmat julkisivujen värivalinnoista tulee toimittaa ennen julkisivuhin liittyvien töiden aloittamista. Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa 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 tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/-alueet on toteutettu määräysten mukaisesti. Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kaikkien, myös kadun varteen sijoitettujen pelastuslaitoksen nostolavayksiköiden pysähtymispaikkojen toimivuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kaikkien lupahakemuksen liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen sekä mahdollisten muiden rakentamisen edellyttämien yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys katon ja viherseinän kasvuston hoidosta.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli ifc-tiedostona.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on asukkaiden käyttöön rakennettava vähintään 34 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 41 ap, on oltava asukkaiden käytössä viimeistään 31.12.2024. Nämä myöhemmin toteutettavat 7 autopaikkaa voivat asemakaavamääräyksen mukaisesti sijoittua alueelliseen pysäköintilaitokseen, kortteliin 17109.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 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