

26.03.2020

1

Tunnus	17-0469-20-A LP-091-2019-02192
Hakija	Asunto Oy Helsingin Veturilaakso Asunto Oy Helsingin Rataniitty
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0107-0002 Pasilankatu 17
Pinta-ala	1886 m ²
Kaava	12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	6255 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Kalkkinen Mikko Sakari arkkitehti HPK Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoituksaluokka 0121). Rakennuspaikka sijaitsee Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueella.

HEL 2020-002289

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 92 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 46,5 m². Asunnot ovat omistusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Kerhotilat ja talosaunatilat sijaitsevat viidennessä ja seitsemännessä kerroksessa.

Maantasokerroksessa on asemakaavan vaatimuksen mukaisesti liiketilaa. Se on suunnitelmissa osoitettu lasten päiväkotikäyttöön.

Julkisivut

Julkisivut ovat tiilipintaiset, pääosin ruskean sävyiset. Pasilankadun puolella julkisivut ovat pääosin paikallamuurausta, lisäksi parvekeosissa on jälkisaumattua tiililaattaa. Korttelin sisäosiin suuntautuvat julkisivut ovat rappausta.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämiä korttelin autopaikkoja varten rakennetaan paikoitushalli korttelin pihan alle. Paikoitustilojen

lupahakemus on vireillä, suunnitelmissa on 65 ap. Alustavasti tämän tontin kaavan mukaisista 35 autopaikasta 25 ap sijaitsee korttelin yhteisessä pysäköintihallissa ja lisäksi 10 autopaikkaa on korttelin 17109 pysäköintilaitoksessa. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 171 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Väestönsuojasta osa suojatilaa (22 m²) on varattu viereisen tontin 17107/3 tulevalle rakennushankkeelle; As Oy Helsingin Risteysasemalle.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Palotekninen suunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Alustava sopimus yhteisjärjestelyistä

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 6.6.2019 ja 21.8.2019. 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

Autopaikoista osa (alustavan tiedon mukaan 10 kpl) sijaitsee kaavasta poiketen korttelissa 17109 pysäköintirakennuksessa. Perustelut: Koko korttelin autopaikkatarve täyttyy ilman haastavia louhintatöitä jos osa paikoista siirtyy naapurikorttelin paikoitushalliin.

Rakennuksen itä sivu ylittää rakennusalan rajan pihalla tontin pohjoisosalla 0,09 m. Perustelut: Rakennuksen kokonaismitoitus on sovitettu rakennusosamitoitukseen.

Rakennuksen itäsivu ylittää rakennusalan rajan pihalla tontin keskiosalla 0,2 m. Perustelut: Lamellin runkosyvyydellä on saavutettu sisämitoiltaan toimivat ja kalustettavat asunnot sekä syvyydeltään käyttökelpoiset parvekkeet.

Rakennuksen osa, joka sijaitsee kaavamerkinnän +52 alueella, ylittää tontin keskikohdalla (prh C:n eteläsivulla 5.-7.krs) alueen rajan kaavamerkinnän +43 puolelle max. 0,99 m. Perustelut: Rakennuksen kokonaismitoitus perustuu rakennusosien ja asuntojen mitoitukseen.

Rakennuksen osa, joka sijaitsee kaavamerkinnän +52 alueella, ylittää tontin eteläosuudella (prh A:n itäsivulla 6.-7. krs:ssa) alueen rajan kaavamerkinnän +46 puolelle max. 0,72 m. Perustelut: Rakennuksen kokonaismitoitus perustuu rakennusosien ja asuntojen mitoitukseen.

Pasilankadulta tontille tulevan huolto- ja pelastusliikenteen reitin tilantarve ylittää puistoalueella yleiselle jalankululle varatun alueen osan (kaavamerkintä h), jossa myös huoltoajo sallittu. Perustelut: Ratkaisu mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvoille riittävän leveän ajoväylän korttelipihalle.

Rakennusoikeus 6255 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		6255		6255
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		445		445
	lisäkerrosalaa 1		429		429
Autopaikat	Vähintään	35			
	Yhteensä	35			
	Rakennetaan	35			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	142	1	Ei	

Hankkeen laajuus

26.03.2020

4

Paloluokka

P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
28.10.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
03.12.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
08.11.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
27.12.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
29.11.2019
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamia. 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat

- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- istutussuunnitelma

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.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on asukkaiden käyttöön rakennettava vähintään 25 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 35 ap, on oltava asukkaiden käytössä viimeistään 31.12.2024. Nämä myöhemmin toteutettavat enintään 10 autopaikkaa voivat sijoittua pysäköintilaitokseen korttelissa 17109.

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 sekä

ympäristöpalveluiden ympäristösuojeluyksikön päätös 28.6.2018. Työ tulee suorittaa em. päätöksen mukaisesti. Tarvittaessa tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Ympäristöpalveluiden lausunnossa 29.11.2019 ja viestissä 20.12.2019 mainitut lasten päiväkotitoimintaan liittyvät kannanotot tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Päiväkotitoiminnan tarvitsemat piha-alueet tulee olla käytettävissä otettaessa päiväkotitiloja käyttöön.

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

Asemakaavan edellyttämästä pohjoispäädyn viherseinämästä tulee toimittaa suunnitelma sekä sijoitussopimus tai muu hyväksyntä sen sijoittumista osin puistoalueelle.

Ennen vesikaton ja sen rungon rakennustöihin ryhtymistä tulee toimittaa viherkattosuunnitelma. Suunnitelmassa tulee osoittaa asemakaavan edellyttämän ekologisen viherkaton ratkaisut.

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

Lämpöhäviöiden taseaselvityksessä 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 rakennuksen tilat ja siihen liittyvät ulkotilat/-alueet on toteutettu määräysten mukaisesti. Raitioliikenteen tärinä on otettava huomioon asiantuntijalausunnoissa. Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa 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 pohjoisjulkisivun kasvuston hoidosta.

Päätösote toimitetaan tiedoksi ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

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