
Tunnus	17-0247-20-A LP-091-2018-06334
Hakija	A-Kruunu Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0105-0005 Pasilankatu 11
Pinta-ala	1685 m ²
Kaava	12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	5100 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Kalkkinen Mikko Sakari arkkitehti HPK Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.

Tontille rakennetaan 8-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 2020-000691

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 71 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 57 m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Kerhotila ja talosauna sijaitsevat yhteiskäyttöön osoitetun viherkaton yhteydessä 8. kerroksessa.

Tämän tontin 5 ja viereisen tontin 6 asuinkerrostalot on suunniteltu kokonaisuutena, jossa osa yhteistiloista on kahden tontin yhteisessä käytössä. Asemakaavan edellyttämät liiketilat on keskitetty tontille 6.

Julkisivut

Julkisivut ovat tiilipintaiset, pääosin tumman ruskean sävyiset. Pasilankadun puolella julkisivut ovat pääosin paikallamuurausta, lisäksi parvekeosissa on jälkisaumattua tiililaattaa. Korttelin sisäosiin suuntautuviissa julkisivuissa on vaaleaa tiililaattaa.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämistä 25 autopaikasta 21 ap sijaitsee korttelin yhteisessä pysäköintihallissa. Lisäksi 4 autopaikkaa on kaavan sallimalla tavalla korttelin 17109 pysäköintilaitoksessa. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 149 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

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 18.5.2018. Alueryhmä puoltaa esitetyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksen ylin korkeusasema ylittää vähäisessä määrin (n.1,6 m) asemakaavassa osoitetun luvun, johtuen Pasilankadun katukoroista ja niiden täsmentymisestä kaavavaiheen jälkeen. Rakennuksen matalampien kattotasojen korot ylittävät asemakaavassa niille osoitetut korkoluvut n. 1,4 (porras B) ja 1,6 m (porras A).

Rakennus ylittää vähäisessä määrin (35-50 mm) tontin sisäisen rakennusalueen rajan itä- ja pohjoissuuntiin. Tämä johtuu rakennusalan käytön optimoimisesta tiilimitoitukseen sovittaen.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin (n. 5,8 m) rakennusalan osien rajan porrashuoneessa B 5.-8. kerroksen kohdalla

(rakennuksen korkeutta määrittävä raja). Tällä ratkaisulla tontille osoitettu rakennusoikeus ja asemakaavan edellyttämät yhteistilat (kerhotilat ja saunaosasto) on saatu sijoitettua rakennukseen tarkoituksenmukaisesti.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin (noin 0,9 m) tontin ja rakennusalueen rajan ulottuen viereisen tontin 4 puolelle väestösuojan hätäpoistumistiekanavan ja yhden parvekkeen osalta. Asiasta on tehty sopimus tontin 4 omistajan kanssa.

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

Rakennusoikeus

5100 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		5100		5100
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		367		367
	lisäkerrosalaa 1		317		317
Autopaikat	Vähintään	25			
	Yhteensä	25			
	Rakennetaan	25			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	124	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6326 m²
Tilavuus 20600 m³
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 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:

- 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.

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

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun 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 asiantuntijalausunnot, jotka osoittavat, että rakennus 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.

Ennen tontinrajan ylittävien rakennusosien (parveke- ja vss-rakenteita) rakentamista tulee lopullisten suunnitelmien mukaisista ratkaisuista sopia naapuritontin kanssa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli ifc-tiedostona.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on asukkaiden käyttöön rakennettava vähintään 21 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 25 ap, on oltava asukkaiden käytössä viimeistään 31.12.2024. Nämä myöhemmin toteutettavat 4 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