
Tunnus	17-2601-22-A LP-091-2022-04278
Hakija	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0130-0002 Kuormakatu 6
Pinta-ala	2336 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5970 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Iso-Aho Jyrki Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan kaksi kuusikerroksista asuinkerrostaloa (käyttötarkoituusluokka 0121).

HEL 2022-010557

Rakennushanke on mukana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa. Kehittämisteemat ovat:

-Puukerrostalo urbaanissa umpikorttelissa; hankkeessa kehitetään tilaelementtirakentamisen soveltuvuutta kaupunkimaiseen tiiviiseen umpikortteliin.

-Yhteisöllisyys eri mittakaavoissa; hankkeessa toteutetaan yhteistiloja eri mittakaavoissa.

-Asuntosuunnittelun uudet ratkaisut; asuntosuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota asuntojen luonnonvaloisuuteen ja avautumiseen useampaan ilmansuuntaan ja pienissä asuntotyypeissä on kehitetty asunnon monitilaisuutta.

Hankkeelle on haettu poikkeamispäätös 17-1917-22-S, myönnetty 1.9.2022. Poikkeaminen koskee kerroslukua, julkisivumateriaalia, rakennusoikeutta ja rakennusten asemointia.

Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on 89 asumisoikeusasuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 54 m². Asukkaiden yhteistilat rakennetaan pääosin katutasoon.

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on puuverhous.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Autopaikat sijoitetaan viereisen korttelin pysäköintilaitokseen. Autopaikkatarve on 40 ap. Asemakaavan mukaisesti polkupyöräpaikkoja on sisätiloissa 150 kpl, ja lisäksi korttelikohtaisia yhteisiä pihapaikkoja 114 kpl.

Erytysselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka A)

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Yhteisjärjestelyselvitys

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä toteaa lausunnossaan, että rakennusten ilme on rauhallinen ja tasapainoinen. Työryhmän mielestä jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota pintakäsittelyvalintoihin, maantasokerroksen julkisivun ilmeeseen ja viheraiheisiin. Hankkeen suunnitelmia puolletaan.

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa, lausunto 5.5.2022. Alueryhmä puoltaa suunnitelmia.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia.

Viereistä ratapiha-aluetta hallinnoiva Väylävirasto on kuulemisen yhteydessä toimittanut tiedot hankkeessa huomioon otettavista asioista. Väyläviraston kirjeen johdosta lupapäätökseen on lisätty näitä asioita koskeva lupamääräys.

Rakennusoikeus

5970 m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa lisäkerrosalaa 1 MRL 115 §	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
			5972		5972
			174		174
			93		93

Autopaikat	Yhteensä	40
	Rakennetaan	40

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	126	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7134 m ²
Tilavuus	22715 m ³
Paloluokka	P2

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	17.10.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	22.09.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	21.10.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.
------------------------	--

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
- 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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Tieto aloituskokouksesta tulee lähettää myös Helsingin ympäristöpalveluiden ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön.

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa esitetyt toimet mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten osalta tulee ottaa huomioon. Mikäli työmaavaiheessa rakennuspaikalla havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan. Haitta-ainepitoisuudet on otettava huomioon kaivantovesien käsittelyssä ja työsuojelusuunnitelmassa. Työmaavesien tarkkailusta ja käsittelystä tulee laatia erillinen suunnitelma ja hyväksyttää

suunnitelma rakennuttajalla ja kohteen ympäristöteknisellä valvojalla ennen maanrakennustöiden aloittamista.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttää se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla.

Korttelin työmaan ja rakennusten käyttöönoton edetessä useassa vaiheessa tulee korttelin rakentamisen eri vaiheille olla suunnitelmat, joiden avulla varmistutaan kunkin tilanteen turvallisuus, terveellisyys ja toimivuus.

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

Ennen louhintaa urakoitsijan tulee esittää rakennuttajan hyväksyttäväksi louhintasuunnitelma.

Ennen louhintoja tulee suorittaa katselmukset ja laatia louhintariskianalyysi sekä eristää värinäherkät laitteet 100 m:n etäisyydellä louhintakohteesta ja ilmoittaa louhinnasta lähikiinteistöjen isännöitsijöille ja asukkaille.

Louhinnassa tulee ottaa huomioon kohteen läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset tilat. Louhinnan aikaisten värinämittausten tulokset toimitetaan HSY:lle ja Helen Oy:lle. Tehtäessä louhintatöitä alle 100 metrin etäisyydellä rautatiealueesta pitää ottaa yhteyttä Väylävirastoon, koska näin lähellä rautatiealuetta tehtävät louhintatyöt edellyttävät yleensä toimenpiteitä junaliikenteen turvaamiseksi ja radan rakenteiden ja laitteiden suojaamiseksi. Rautatie on huomioitava louhintariskianalyysissä ja louhintatöissä.

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan

läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ja sitä koskevat 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ennen aloituskokousta on toimitettava selvitys radan läheisyyden huomioimisesta rakennushankkeessa. Asuinkerrostalon rakentamisen aikaiset vaikutukset viereiseen rautatierataan tulee selvittää ja osoittaa ennen rakennustöiden aloittamista, että rakentamisesta ei aiheudu radalle haittaa tai vaurioita. Pohjarakennesuunnittelijan selvitykset ja suunnitelmat tästä aiheesta tulee toimittaa Väylävirastoon lausunolle ennen rakennustöiden aloittamista. Em. selvitykset, suunnitelmat ja Väyläviraston lausunto toimitetaan pohjarakennesuunnitelmien mukana rakennusvalvontaan.

Louhinnassa tulee noudattaa HSY:n "Ohjeita vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta Helsingin alueella" ja Helenin ohjetta "Ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta Helsingin alueella."

Ennen työmaakaivannon seinän toteuttamista siihen liittyvä toteutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennuttajalla ja pohjarakennussuunnittelijalla.

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma toimitettava ennen rakennesuunnitelmien toimittamista.

Koska rakentaminen tehdään pitkälle jo tehtaalla, laadunvarmistus, dokumentointi, painekokeet, varmennustodistukset, sertifikaatti ym. kelpoisuuden toteaminen on tehtävä tehtaalla.

Ympäristön raideliikenteen aiheuttama runkomelu tulee huomioida kohteen suunnittelussa. Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei junaliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisulla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennukset tai niiden osat otetaan käyttöön.

Pohjarakennesuunnittelija ja akustinen suunnittelija osallistuvat värinäeristuksen toteutuksen tarkastukseen.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä toimitetaan detaljisuunnitelmat liittyen ulkoseinäratkaisun paloturvallisuuteen.

Puuverhousta asennettaessa on huolehdittava, että julkisivuverhouksen kiinnitys on palonsuojakäsittelyaineen vaatimusten mukaisesti toteutettu. Vastaavan rakennesuunnittelijan ja vastaavan paloturvallisuussuunnittelijan tulee suorittaa työmaalla julkisivutyön yhteydessä erillinen asennustarkastus julkisivun palonsuojakäsittelyn sertifikaatin mukaisuudesta. Asennustarkastuksen pöytäkirja tulee esittää ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ulkoseinän B-s1, d0 luokkaisen verhoilun huolto ja pitkäaikaiskestävyys tulee olla dokumentoitu (tuotteen pitkäaikaiskestävyyden testeihin perustuva huolto-ohjelma).

Sprinklauksen suunnitteluperusteet tulee esittää pelastusviranomaiselle ennen rakennustöiden alkua.

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 rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennusten sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa tulee niissä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus, sekä sairasmaarien kulkureittien säädöstenmukaisuus. Nostolava-auton paikkojen sovittumisesta tulee esittää erillinen selvitys palotarkastuksen yhteydessä.

Pihasuunnitelman toimittamisen yhteydessä tulee toimittaa myös täsmennetyt suunnitelmat viherkatoista ja viherseinäistä.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 40 ap.

Autopaikkojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee ottaa mukaan hankkeeseen sisältyvien viherkattojen ja viherseinämien hoitosuunnitelma.

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee ottaa myös paloturvallisuusratkaisun edellyttämät rakennuksen käytön aikaiset toimet. Palonsuojakäsittelyn puuverhouksen osalta tulee noudattaa tuotteen pitkäaikaiskestävyyden testeihin perustuvaa huolto-ohjelmaa.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345