
Tunnus	17-0813-19-A LP-091-2018-08595
Hakija	Helsingin asumisoikeus Oy Haso Postimies c/o Helsingin kaupunki asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0127-0002 Lavakatu 7
Pinta-ala	2642 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	6200 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mahlamäki Rainer Allan arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17127/2. Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella.

HEL 2019-004242

Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen lamellitalo. Pihalle sijoittuu muuntamovaja. Korttelialueen tontille 1 on samanaikaisesti päätettävänä asuinkerrostalon lupahakemus; tunnus 17-814-19-A.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 81 asuntoa. Huoneistoala on yhteensä 5028 m², asuntojen keskipinta-ala 62 m². Asunnot ovat asumisoikeusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon. Yhteistiloissa on talosauna+pesula+kerhotila -yksikkö, johon on käynti pihan puolelta.

Julkisivut

Kadun puolella julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Tiilessä on käytetty erilaisia punertavia ja kellertäviä sävyjä. Kustinpolun puolen julkisivu on toteutettu 12 metrin levyisinä kaaripintoina. Sisäänkäyntejä on korostettu graafisen betonin menetelmällä painetuilla betoniosilla. Pihan puolen julkisivut ovat valkoista tiiltä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoitteen mukaisesti autopaikkoja on 39 kpl, joista 38 ap sijoittuu LPA-kortteliin 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja yksi liikkumisesteisten autopaikka sijoittuu pihalle. Pyöräpaikkanormi on 1pp/30 kem². Paikoista 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastoissa. Tontille on tämän mukaisesti varattu 185 pp, joista pihalla sijaitsee 22 kpl, ulkoiluvälinevarastoissa 163 kpl. Lisäksi pihalle on varattu 7 polkupyöräpaikkaa vierailijoille.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A (2018)

Pihasuunnitelma

Hulevesiselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 25.9.2018. Alueryhmä puoltaa esitetyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Vähäinen poikkeama asemakaavasta on tontin 2 eteläosassa, jossa rakennuksen pääty ylittää rakennusalan rajan 39 cm:llä. Etäisyys naapuritontin rakennukseen on yli 8 m. Naapuritontti on saman rakennuttajan hallinnassa.

Rakennusoikeus

6200 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		6152		6152
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		624		624
	lisäkerrosalaa 1		619		619
Autopaikat	Yhteensä	39			
	Rakennetaan	39			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	112	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7585 m ²
Tilavuus	25910 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	07.01.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	27.02.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	14.03.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön, maa- ja kallioperä -tiimiin (Risto Niimäelle).

Rakennustöissä tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin laatimat ohjeet yhdyskuntateknisten tunnelien päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

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 alueidenkäyttö-yksiköstä.

Lopullinen hulevesisuunnitelma on laadittava lupahakemuksessa esitetyn hulevesiselvityksen mukaisesti.

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.

Korttelin ja ympäristön rakentuessa useassa vaiheessa tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa tehdä asiantuntijaselvitys tilapäisen lisämelusuojauksen tarpeellisuudesta.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

