
Tunnus	17-1557-21-A LP-091-2021-00147
Hakija	Fira Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0122-0005 Postiljooninkatu 13
Pinta-ala	1679 m ²
Kaava	Asemakaava 12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	3550 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Lehto Antti Markus arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).

HEL 2021-004885

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 59 omistusasuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 48 m². Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon. Tämän tontin 5 rakennukseen rakennetaan tonttien 5 ja 6 yhteiset kerhotila ja väestönsuoja. Tonttien 5 ja 6 yhteinen jätepieste rakennetaan tontin 6 rakennukseen.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivuratkaisu perustuu vaihtelevaan alaosaan ja vaaleaan, yksinkertaisempaan ja keveämpään yläosaan. Alaosan julkisivumateriaali on paikallamuurattu tiili, yläosa muodostuu lasitettujen parvekkeiden vyöhykkeestä. Sisäpihan puolella yläosan julkisivut ovat eristerappausta.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Autopaikat sijoitetaan viereisen korttelin 17121 pysäköintilaitokseen. Autopaikkatarve on 27 ap. Autopaikoista 1 kpl on varattu liikkumisesteisille. Asemakaavan mukaisesti sisällä ulkoiluvälinevarastoissa on 100 pyöräpaikkaa ja pihalla on 12 pyöräpaikkaa.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä ratkaisusta

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 21.1.2020 ja 5.3.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa 13.5.2019 puolletaan korttelin kaupunkikuvallisen ratkaisun hyväksymistä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista, paitsi Väylävirasto on toimittanut kannanoton, jossa jatkosuunnittelua varten tuodaan esiin huomioitavia seikkoja liittyen raideliikenteen meluun, tärinään ja runkomeluun sekä radan läheisyyteen rakentamiseen ja radan stabiliteettiin.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaava edellyttää julkisivuratkaisuissa tiilen käyttöä. Kuitenkin sisäpihajulkisivu on eristerappaus. Perusteena on, että asemakaava toisaalta tässä korttelissa nimenomaan edellyttää julkisivun yläosaan kevyen vaikutelman antavaa ratkaisua ja vaalea rappauspinta toimii paremmin tämän tavoitteen mukaisesti.

Ulkoseinä on Leimasinkadun varressa vähäisesti irti tontin rajasta; kaava edellyttää kiinnirakentamista. Perustelu: Rakennuksen eri osien väliset kulmat on pyöristetty tasalukuihin.

Asuinrakennusoikeus ylittyy 2 m², joka on 0,06% sallitusta. Perustelu: asutosuunnittelu on sovitettu runkoratkaisuun.

Tonttien 5 ja 6 yhteinen kerhotila on 2 m² pienempi kuin sen vaadittu pinta-ala. Perustelu: Tila on suunniteltu tehokkaaksi, ilman eteis- ym. tiloja. Kerhotilan lisäksi pääsisäänkäynnin porrasaulaan (23, 5 m²) muodostuu asukkaiden kohtaamistila.

Alueryhmä ja alueen kaavoittaja alueryhmän jäsenenä puoltavat edellä mainittujen vähäisten poikkeamisten hyväksymistä.

Rakennusoikeus

3550 m²

Lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:
1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§ lisäkerrosalaa 1	Käytetty	Uusi 3552 415 394	Purku	Yhteensä 3552 415 394
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	27 28 28			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 104	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Pelastuslaitos 14.04.2021 puollettu				
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Sijaintilausunto 23.02.2021 lausunto				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyä vähäistä poikkeamista. Poikkeaminen on perusteltu eikä naapureilla ole ollut siitä 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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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 mm. mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten osalta ja pohjaveden tarkkailun osalta tulee ottaa huomioon.

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

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. Selvitys ja suunnitelmat tästä aiheesta tulee toimittaa Väylävirastoon lausunnonlehtien kautta ennen rakennustöiden aloittamista. Em. selvitykset, suunnitelmat ja Väyläviraston lausunto toimitetaan pohjarakennesuunnitelmien mukana rakennusvalvontaan.

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

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma toimitettava ennen rakennesuunnitelmien toimittamista.

Rakennesuunnittelijan laadittava detaljit uretaanieristeen suojauksesta julkisivun aukoissa eristevalmistajan palosuunnitteluohjeen mukaisesti. Rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä tulee toimittaa myös asiantuntijalausunto kantavien rakenteiden laadunvarmistuksesta.

Parvekelasitoimittajan tulee todentaa tuotteidensa ääneneristyskyky esittämällä niistä laboratoriomittauksia tulokset tilanteesta, joka vastaa kohteeseen suunniteltua asennustapaa. Ikkunatoimittajan on esitettävä tuotteidensa ääneneristysarvoista laboratoriomittausraportti.

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. Suunnittelussa ja myös em. mittauksissa tulee ottaa huomioon alueen raideliikenteestä aiheutuva runkomelu ja tärinä. Mikäli korttelin rakentuminen useassa vaiheessa aiheuttaa melumittausraportin mukaan melutasojen ylittymistä, tulee toteuttaa tilapäisiä melusuojuksia.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen ja korttelipihalle sijoitettujen pelastusauton paikkojen sovittuminen katu- ja pihasuunnitelmiin ja niiden toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 27 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, alueelliseen yhteisrakennukseen sijoittuvien vapaa-ajantilojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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 toteutumamalli ifc-tiedostona.

Päätös toimitetaan tiedoksi Väylävirastoon.

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