

23.04.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	17-3152-19-A  LP-091-2019-06833
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto, As Oy Helsingin Kollikallio -nimisen perustettavan yhtiön lukuun
<b>Rakennuspaikka</b>	Pasila, 091-017-0125-0002 Lavakatu 8
<b>Pinta-ala</b>	3871 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12475
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	11200 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Viherkoski Jari Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto HVM Oy

---

**Rakennustoimenpide** Kahden asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa (käyttötaluokka 0121); kahdeksankerroksinen lamellitalo ja 15-kerroksinen pistetalo.

HEL 2019-011809

Rakennettavassa lamellitalossa on seitsemän asuinkerrosta ja aputiloja Veturitien puoleisessa maantasossa. Pistetalossa on asuintiloja 14 kerroksessa ja niiden päällä saunatilat. Rakennusten välissä on kaksitasoinen polkupyörävarasto.

Hanketta varten on tehty poikkeamispäätös 2.9.2019. Poikkeaminen koskee rakennusoikeuden ylittymistä.

**Pohjaratkaisu**

Rakennetaan 149 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 65 m<sup>2</sup>. Hanke on vapaarahoitteinen Hitas-kohde. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin maantasoon ja kellarikerrokseen. Pistetalon ylimmässä kerroksessa on saunatilat.

**Julkisivut**

Julkisivut ovat sekä lamelli- että tornitalossa pääosin paikallamuurattua tiiltä. Tiilimuurauksessa käytetään kolmen

sävyistä tiiltä. Julkisivu on releifimäinen siten, että osa tiilistä on sisäänvedettyjä julkisivupinnasta.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikat (72 kpl) sijaitsevat kaavan mukaisesti viereiseen kortteliin tulevassa pysäköintitalossa (kortteli 17124). Lisäksi pihalle on osoitettu 2 ap liikkumisesteisille. Asemakaavan mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 386 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

#### Erityselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)

Perustamistapalausunto

Paloturvallisuussuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Selvitys korkean rakentamisen ohjekortiston mukaisuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A

Pihasuunnitelma

Viherkerrointuloskortti

Hulevesisuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 12.12.2018 ja 16.4.2019. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta kokouksissa 27.5.2019 ja 10.6.2019. Työryhmä puoltaa ehdollisessa lausunnossaan suunnitelmien hyväksymistä. Lausunnon ehdon mukaisesti tiilimuurausratkaisu on kehitetty.

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan rakennusalan raja ylitetään vähäisessä määrin sisäpihan puolella. Perustelut: asuntojen tilasuunnittelu on tuottanut paremman lopputuloksen, kun rakennusaluetta sisäpihan puolella on joiltain osin ylitetty.

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys Lavakadulta Kollikallion viheralueelle on poistettu suunnitelmista. Poistosta on sovittu kaavoituksen, liikennesuunnittelun ja viheraluesuunnittelun kanssa. Yhteyttä on pidetty tarpeettomana ja korkeuserojen takia toiminnallisesti vaikeana.

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

Rakennusoikeus 11500 k-m<sup>2</sup> (asemakaavan ja poikkeamispäätöksen nojalla)

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		11472		11472
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1379		1379
lisäkerrosalaa 1		1114		1114

Autopaikat Vähintään 74  
Yhteensä 74  
Rakennetaan 74

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 245 2 Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 13965 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 41895 m<sup>2</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 11.10.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista  
Lausunto pvm 18.11.2019  
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
- 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, miten yhteistyö viereisten työmaiden kanssa hoidetaan.

Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta, hankkeeseen soveltuvien osien. Suunnittelun ulkopuoliset tarkastajat on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta.

MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelytoimenpiteenä on pistetalon kantavien ja jäykistävien rakenteiden suunnitelmien osalta tehtävä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus. Aloituskokouksessa päätetään erityismenettelytoimenpiteiden lopullinen laajuus, riskianalyysin sekä toteutuksen laadunvarmistusselvityksen päivitys- ja raportointimenettelyt.

Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä laatusuunnitelman toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § tai MRL 150 c §).

Työmaalla tulee noudattaa pelastuslaitoksen ohjetta yli 12-kerroksisen rakennuksen työmaa-aikaisesta paloturvallisuudesta.

Aloituskokouksessa tulee esittää selvitys/suunnitelma rakennuksien varustamisesta ilmailulain edellyttämällä lentoestevaloilla, mukaan lukien niiden asennuksen sovittaminen rakennuksen toteutusaikatauluun.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun

johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/alueet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa katualueille sijoitettujen pelastusauton paikkojen toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 74 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli ifc-tiedostona.

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