
Tunnus	17-0337-22-A LP-091-2021-05581
Hakija	Kiinteistö Oy M2-kodit
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0114-0017 Rullakkokuja 14
Pinta-ala	3494 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	6050 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ojanlatva Veikko Petteri arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden asuinkerrostalon ja yhden autopaikoitushallin rakentaminen</p> <p>Rakennetaan kahdeksankerroksinen ja viisikerroksinen tiiliverhoiltu asuinkerrostalo (käyttötarkoitussluokka 0121) ja niiden viereen yksikerroksinen pysäköintitalo (käyttötarkoitussluokka 0513).</p> <p>HEL 2021-012889</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 112 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 43,3 m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan katu- ja pihatasoon. Pysäköintitalo sijoittuu kiinni asuinrakennukseen, korttelipihan kansitasen alle.</p> <p>Julkisivut Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu harmaa tiili. Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on asemakaavan edellyttämä arkadi.</p> <p>Pysäköinti ja pyöräpaikat Asemakaavan autopaikkavelvoite on 27 autopaikkaa. Ne sijoittuvat rakennettavaan pysäköintitaloon. Tontin autopaikoista 1 ap on varattu liikkumisesteisille. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti polkupyöräpaikkoja on suunnitelmissa 224 pp. Ne on sijoitettu lähes kokonaan talon varastoihin.</p>
---------------------------	---

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Palotekninen suunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Perustamistapalausunto
Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka A)
Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 3.6.2021.
Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Hanke poikkeaa asemakaavasta:

1. Rakennusoikeuden ylitys. Rakennusoikeus ylittyy toisessa rakennuksessa 28,5 m² ja toisessa rakennuksessa 20,5 m², ylitys on alle 1 %. Ylityksillä on saatu porrashuoneisiin lisää avaruutta, eikä ylityksillä ei ole vaikutusta korttelin yleisilmeeseen.

2. Viherkerroinlukema ei yllä tavoitetasoon tonttikohtaisesti johtuen tontin alueelle sijoittuvien pelastusteiden määrästä. Mutta korttelikohtaisen viherkerroinlaskelman mukaan saavutetaan tavoitetason viherkerroin (lukema 0,71).

Alueryhmä puoltaa asemakaavapoikkeamisten hyväksymistä. Naapureilla ei ole huomauttamista niiden johdosta.

Rakennusoikeus

6050 m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		6099		6099
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		686		686
	lisäkerrosalaa 1		910		910
	Pysäköintitalo		1509		1509

Autopaikat	Yhteensä	27
	Rakennetaan	27

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	129	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9804 m ²
Tilavuus	31970 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	03.12.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	04.01.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	14.12.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	15.12.2021
Lausunnon tulos	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 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 ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikköön.

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa esitetyt toimet mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden

maa-ainesten osalta tulee ottaa huomioon.

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

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

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma toimitettava ennen rakennesuunnitelmien toimittamista.

Rakennesuunnittelijan on laadittava detaljisuunnitelmat uretaanieristeen suojauksesta julkisivussa eristevalmistajan palosuunnitteluohjeen mukaisesti. Suunnitelmat toimitetaan rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

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 rakennukset on toteutettu määräysten mukaisesti.

Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

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

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus.

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

Autopaikkojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava

rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Koska tontin autopaikkamäärän mitoituksessa on hyödynnetty asemakaavan mahdollistamalla tavalla yhteiskäyttöautoratkaisun tuomaa vähennysoikeutta, tulee työmaakatselmusten yhteydessä ennen rakennuksen käyttöönottoa toimittaa pysyväluonteinen sopimus yhteiskäyttöautoratkaisusta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on otettava mukaan hankkeen pihasuunnittelijan laatima ohjeistus viherkaton kunnossapidosta.

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 §, 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