

Tunnus	17-2617-20-A LP-091-2020-02031
Hakija	Setlementtiasunnot Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0122-0001 Postiljooninkatu 9
Pinta-ala	1723 m ²
Kaava	Asemakaava 12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5500 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Lehto Antti Markus arkkitehti INARO Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksan- ja viisikerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).

HEL 2020-009468

Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on 88 vuokra-asuntoa, joista 17 on erityisasuntoja, jotka soveltuvat mm. vanhuksille. Asuntojen keskipinta-ala on 45 m². Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon, yhteinen sauna on 8. kerroksessa. Kadun varressa on liiketilaa, yhteisötila ja työtiloja.

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 30 ap. Autopaikoista 1 kpl on varattu liikkumisesteisille. Asemakaavan mukaisesti sisällä ulkoiluvälinevarastoissa on 140 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 toimivuudesta
Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)
Turvallisuusselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot
Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 15.11.2019 ja 21.1.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa 13.5.2019 puolletaan korttelin kaupunkikuvallisen ratkaisun hyväksymistä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavakarttaan merkittyjä rakennusalojen rajoja ja osaluokkien rajoja ylittyy vähäisesti. Asuinrakennusoikeus ylittyy vähäisesti (2 k-m²) ja samoin tontin kokonaisrakennusoikeus (11 k-m²). Ylitykset johtuvat toiminnallisten ja kaupunkikuvallisten ratkaisujen sovittamisesta haastavalle tontille.

Ulkoseinärakenne ylittää tontin rajan vähäisesti, noin 13 cm. Rajalla olevat rakenteet ovat osin yhteisiä naapuritontin rakennuksen kanssa, ja kortteli on saman rakennuttajan toteuttama kokonaisuus.

Ulkoseinä on Kustinpolun varressa vähäisesti irti tontin rajasta; kaava edellyttää kiinnirakentamista. Kaavallinen tavoite kaartuvasta katuvarren seinästä kuitenkin toteutuu.

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

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

Rakennusoikeus

5500 k-m², josta asuinkerrosalaa enintään 5150 k-m² ja monikäyttötillaa vähintään 350 k-m².

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

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§ lisäkerrosalaa 1 Monikäyttötilaa	Käytetty	Uusi 5152 572 582 358	Purku	Yhteensä 5152 572 582 358
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	30 30 30			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 102	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Sijaintilausunto 26.08.2020 lausunto				
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus) 21.09.2020 ei huomautettavaa				
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
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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 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.

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.

Parvekelasitoimittajan tulee todentaa tuotteidensa ääneneristyskyky esittämällä niistä laboratoriomittaukselliset 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 melusuojuuksia.

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päädyn tilapäisestä julkisivusta.

Liikehuoneiston käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan toimittaa sen osalta täsmennetyt pääpiirustukset rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

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, 30 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 toteumamalli ifc-tiedostona.

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