

---

<b>Tunnus</b>	17-0246-20-A LP-091-2018-06340
<b>Hakija</b>	A-Kruunu Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Pasila, 091-017-0105-0006 Pasilankatu 13
<b>Pinta-ala</b>	1712 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12360
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Sallittu kerrosala</b>	4250 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Kalkkinen Mikko Sakari arkkitehti HPK Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Tontille rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121). Rakennuspaikka sijaitsee Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueella. Lisäksi samalle tontille rakennetaan erillisellä, jo myönnetyllä rakennusluvalla yhteiskäytössä olevan pihakannen alaisen pysäköintihallin osa.

HEL 2020-000767

**Pohjaratkaisu**

Rakennetaan 51 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 55 m<sup>2</sup>. Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Kerhotila ja talosauna sijaitsevat yhteiskäyttöön osoitetun viherkaton yhteydessä 8. kerroksessa.

Tämän tontin 6 ja viereisen tontin 5 asuinkerrostalot on suunniteltu kokonaisuutena, jossa osa yhteistiloista on kahden tontin yhteisessä käytössä. Asemakaavan edellyttämät liiketilat on keskitetty tälle tontille 6.

**Julkisivut**

Julkisivut ovat tiilipintaiset, pääosin tumman ruskean sävyiset. Pasilankadun puolella julkisivut ovat pääosin paikallamuurausta, lisäksi parvekeosissa on jälkisaumattua tiililaattaa. Korttelin sisäosiin suuntautuviissa julkisivuissa on vaaleaa tiililaattaa.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämistä 21 autopaikasta 17 ap sijaitsee korttelin yhteisessä pysäköintihallissa. Lisäksi 4 autopaikkaa on kaavan sallimalla tavalla korttelin 17109 pysäköintilaitoksessa. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 170 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Palotekninen suunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Alustava sopimus yhteisjärjestelyistä

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 18.5.2018. 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

Rakennuksen ylin korkeusasema ylittää vähäisessä määrin (n. 1,4 m) asemakaavassa osoitetun luvun, johtuen Pasilankadun katukoroista ja niiden täsmentymisestä kaavavaiheen jälkeen. Muiden, matalampien kattotasojen korot ylittävät asemakaavassa osoitetut korkoluvut n. 1,4 metrillä.

Rakennus ylittää hyvin vähäisessä määrin (100-250 mm) tontin sisäisen rakennusalueen rajan itä- ja pohjoissuuntiin. Tämä johtuu rakennusalan käytön optimoimisesta tiilimitoitukseen sovittaen.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin (n. 1,1 m) tontin sisäisen rakennusalan osien rajan 8. kerroksen kohdalla (rakennuksen

korkeutta määrittävä raja). Tällä ratkaisulla tontille osoitettu rakennusoikeus ja yhteistilat (kerhotilat ja saunaosasto) on saatu sijoitettua rakennukseen tarkoituksenmukaisesti.

Asemakaava edellyttää liiketilaa Pasilankadun varteen. Osa liiketiloista on sijoitettu korttelin läpi kulkevan reitin varrelle elävöittämään reittiä, osin kerrosta alemmaksi läpikulkureitin portaan viereen. Kaikki liiketilat on suunniteltu muuntojoustavasti yhdeksi toimistotilakokonaisuudeksi, josta Pasilankadun varrella olevat tilat (noin 160 m<sup>2</sup>) voidaan erottaa omaksi kokonaisuudekseen, jolloin Pasilankadun varteen arkadiin voidaan muodostaa 1 tai 2 liiketilaa.

Alueryhmä puoltaa poikkeamisten hyväksymistä. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta.

Rakennusoikeus 4250 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3610		3610
kerrosalan ylitys /MRL 115§		319		319
lisäkerrosalaa 1		214		214
liiketilaa		640		640

Autopaikat Vähintään 21  
Yhteensä 21  
Rakennetaan 21

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 74 1 Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5396 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 18310 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

23.04.2020

4

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 04.10.2019  
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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:  
- maastonmerkintä  
- 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 rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaisesta aloituskokouksesta tulee lähettää tieto myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä. 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 alueidenkäyttöyksiköstä.

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

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 asiantuntijalausunnot, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/-alueet on toteutettu määräysten mukaisesti. Raitioliikenteen tärinä tulee ottaa huomioon asiantuntijalausunnoissa. Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto

tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastuslaitoksen nostolavayksiköiden pysähtymispaikkojen toimivuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kaikkien lupahakemuksen liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen sekä mahdollisten muiden rakentamisen edellyttämien yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys katon kasvuston hoidosta.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli ifc-tiedostona.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on asukkaiden käyttöön rakennettava vähintään 17 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 21 ap, on oltava asukkaiden käytössä viimeistään 31.12.2024. Nämä myöhemmin toteutettavat 4 autopaikkaa voivat asemakaavamääräyksen mukaisesti sijoittua alueelliseen pysäköintilaitokseen, kortteliin 17109.

#### 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