

24.10.2019

1

Tunnus	17-2535-19-A LP-091-2019-03123
Hakija	Fira Oy (perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin)
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0122-0002 Postiljooninkatu 11
Pinta-ala	1268 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	3100 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Lehto Antti Markus arkkitehti INARO

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17122/2.

HEL 2019-010376

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kuusikerroksinen lamellikerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121).

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 60 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 40,0 m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon. Kadun varressa on pieni liiketila, 30 k-m².

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 pyöräpaikat

Autopaikat sijoitetaan viereisen korttelin 17121 pysäköintilaitokseen. Autopaikkatarve on 22 ap. Autopaikoista 1 kpl on varattu liikkumisesteisille. Asemakaavan mukaisesti sisällä

ulkoiluvälinevarastoissa on 74 pyöräpaikkaa ja pihalla on 18 pyöräpaikkaa.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 7.9.2018 ja 9.11.2018. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa 13.5.2019 puolletaan suunnitelmien hyväksymistä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavassa tontin rakennusalalla on osa-alue, jolla liiketilan tulisi sijaita. Liiketilan sijainti on ratkaistu toisin toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista perusteista.

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.

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

Rakennusoikeus

3070 k-m²

Lisäksi tulee rakentaa vähintään 30 k-m² myymälä-, monikäyttö- tai päiväkotitiloja.

Lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3068		3068
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		346		346
	lisäkerrosalaa 1		384		384
	liiketilaa		31		31
Autopaikat	Vähintään	22			
	Yhteensä	22			
	Rakennetaan	22			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	54	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3910 m ²
Tilavuus	12813 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	04.09.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	18.09.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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.

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa ja geoteknisessä suunnitteluraportissa esitetyt toimet mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten osalta tulee ottaa huomioon.

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

alueidenkäyttöyksiköstä.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen 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 §, MRL 150 c §).

Lämpöhäviöiden taseuslaskennassa 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 tulee ottaa huomioon alueen raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun ja tärinän torjunta. Mikäli korttelin rakentuminen useassa vaiheessa aiheuttaa melumittausraportin mukaan melutasojen ylittymistä, tulee toteuttaa tilapäisiä melusuojuuksia.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastusauton paikkojen sovittuminen katusuunnitelmiin ja niiden toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 22 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

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

Rakennuksista 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