
Tunnus	17-0679-21-A LP-091-2020-01124
Hakija	SRV Rakennus Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0028-0005 Kellosilta 8a
Pinta-ala	574 m ²
Kaava	12391
Lainvoimaisuus	2018
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee Itä-Pasilassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan 13-kerroksinen kerrostalo (käyttötarkoituusluokka 0121). Osa korttelin maanalaisesta pysäköintihallista sijoittuu tälle tontille.

HEL 2020-009461

Rakennuspaikalta on purettu (purkulupa 17-0928-19-P) vuonna 1976 valmistunut kuusikerroksinen toimistotalo. Samanaikaisesti on vireillä viereisen tontin 6 rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi (tunnus LP-091-2020-09982). Koko kortteli on saman rakennuttajan hallinnassa.

Pohjaratkaisu

Asuinhuoneistoja rakennetaan 62 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala 51 h-m². Asunnot ovat omistusasuntoja.

Yhteistilat ovat tonttien 5 ja 6 yhteiskäytössä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Tämän tontin 5 rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu yhteiskäyttöiset talosaunat, kerhotila ja kattoterassi. Muut tonttien 5 ja 6 yhteistilat, kerhotila, talopesula, irt.varastot, uvv ja lvv, sijaitsevat tonttien 5 ja 6 rakennuksien ensimmäisessä kerroksessa ja kellarikerroksissa.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Ensimmäisessä kerroksessa ja mm. kattokerroksessa on täydentäviä julkisivumateriaaleja,

kuten polttomalattua metallia ja graafista betonia.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti tontin asunnoille on 29 autopaikkaa, joista yksi on liikkumisesteisten autopaikka. Pääosa autopaikoista sijaitsee korttelin autohallissa kellarikerroksissa, ja 8 ap viereisessä pysäköintilaitoksessa. Rakennusvaiheessa korttelin autohallin kuuteen autopaikkaan asennetaan valmiiksi sähköauton latauspiste. Loput autopaikat varustetaan lämmitystolpilla, jotka voi myöhemmin vaihtaa sähköauton lataustolpiksi.

Asemakaavan mukaisesti asunnoille on sisällä ulkoiluvälinevarastoissa 132 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi pihalla on korttelin yhteiskäyttöisiä pyöräpaikkoja.

Väestönsuojatilat sijoittuvat Itä-Pasilan yhteiseen kallioväestönsuojaan.

Korttelissa ei ole mahdollista imeyttää hulevesiä maaperään eikä rakentaa maanalaista hulevesien viivytysjärjestelmää, koska rakennukset rakennetaan olemassa olevaan, purettavaa rakennusta varten aikanaan louhittuun kalliokaivantoon ja kellarikerrokset kattavat koko korttelin pinta-alan. Hulevesien kokonaisvirtaamaa on korttelissa pyritty pienentämään viherkatto- ja piharatkaisuilla.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 23.8.2019 ja 14.11.2018. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt korttelin hankeita kokouksissa 18.11.2019 ja 2.12.2019. Työryhmä puoltaa ehdollisessa lausunnossa suunnitelmien hyväksymistä. Lausunnon ehdon mukaisesti maantasokerroksen julkisivumateriaaleja on tarkistettu.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavasta poiketaan seuraavasti:

Tontin 3 vastaisella rajalla 10.-13. krs:ssa ulkoseinärakenne ulottuu 0,25 m tontin 3 puolelle 14,5 m matkalla. Perusteluna yhteinen seinärakenne tontin 3 rakennuksen kanssa.

Tontin 6 vastaisella rajalla rakennuksella on yhteinen seinärakenne (200-250 mm) tontin 6 rakennuksen kanssa. Seinä sijaitsee keskeisesti tonttien välisellä rajalla, 100-125 mm kummallakin puolella rajaa.

Tontin 6 vastaisella rajalla kattokerroksen seinärakenne ulottuu 0,35 m tontin 6 puolelle 5.77 m:n matkalla. Perusteluna tontin 6 vastaisella rajalla oleva rakennuksien yhteinen seinärakenne.

Pihan puolella parvekelinja ylittää rakennusalan rajan 0,15 m 8,1 m:n matkalla. Asemakaava kieltää rakennusalan rajan ylittämisen. Perusteluna rakennusalan ylitykselle huoneistojen, sekä autohallin autopaikkojen mitoitus ja niiden vaikutus rakennuksen runkomittoihin.

Rakennuksessa on kolme kellarikerrosta, vaikka kaavassa ei ole useita kellarikerroksia sallivaa kaavamääräystä. Kellarikerrokset ovat olemassa olevia, eli puretun toimistorakennuksen kellaritasoja.

Naapuritonteilla ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta. Järjestelyt on kirjattu alustavaan yhteisjärjestelysopimukseen. Koko kortteli on saman rakennuttajan hallinnassa.

Rakennusoikeus

3943 k-m²

Lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Varastoja, huoltotiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3943		3943
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		223		223
	lisäkerrosalaa 1		415		415
Autopaikat	Yhteensä	29			
	Rakennetaan	29			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5823 m ²
Tilavuus	17107 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	01.07.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	13.08.2020
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	08.09.2020
Lausunnon tulos	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
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- 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
- erityinen palotarkastus

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.

Hankkeessa tulee noudattaa korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta soveltuvin osin.

Hankkeessa tulee noudattaa pelastuslaitoksen ohjetta yli 12-kerroksisten rakennusten rakennustyömaan paloturvallisuudesta.

Ennen katu- tai puistoalueille ulottuvien töiden aloittamista tulee olla olemassa katutyölupa tai muu vastaava viranomais hyväksyntä tehtäville töille. 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.

Hankkeessa tulee soveltaa erityismenettelyä liittyen kantaviin ja jäykistäviin rakenteisiin. Näille rakenneratkaisuille tarvitaan suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus. Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta. Rakennesuunnitelmien ulkopuolisen tarkastajan tarkastusraportti tulee toimittaa rakennusvalvontaan rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

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

Ulkopuolinen lvi-asiantuntija on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Ulkopuolisen lvi-asiantuntijan lausunnon on oltava käytössä ennen lvi-suunnitelmien toimittamista. Lvi-suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus tehdään korkean rakentamisen ohjekorttien mukaisesti.

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

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisten tonttien rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma piha-alueen järjestelyistä ja kaupunkikuvallisista ratkaisuista.

Pelastustiesuunnitelma, palomieshissisuunnitelma ja savunpoistosuunnitelma ja muut paloteknisessä suunnitelmassa pelastusviranomaisille esiteltäviksi kirjatut suunnitelmat tulee esitellä pelastuslaitokselle ennen näihin ratkaisuihin liittyvien töiden aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa varmistaa pelastustien ja pelastuslaitoksen sammutus- ja pelastusreittien toimivuus, ja rakennuksessa tulee tehdä pelastuslaitoksen erityinen

palotarkastus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 29 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, kulkuyhteyksien, yhteistilojen, rajarakenteiden ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §). Samoin Virve-verkon kuuluvuus on varmistettava.

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

Rakennuksesta 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