
Tunnus	17-0948-21-A LP-091-2020-10425
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0123-0001 Postiljooninkatu 2
Pinta-ala	4506 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mäki-Jyllilä Juha arkkitehti JKMM Arkkitehdit OY

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo (käyttötarkoitusluokka 0121). Pihalle rakennetaan jätevarastovaja.

HEL 2021-003887

Pohjaratkaisu
Asuinhuoneistoja rakennetaan 178 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala 54 h-m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asunnoista 20 kpl on sosiaali- ja terveydenhuollon erityisasumista.

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa on talosaunatilat. Ensimmäisessä kerroksessa ja kellarikerroksessa on asukkaiden kerhotila, talopesula, kuivaushuoneet, ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja irtaimistovarastoja.

Julkisivut
Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä ja parvekeosuuksilla paikalla saumattua tiililaattaa. Julkisivuja on jäsennetty hieman sisäänvedetyillä slammatuilla vaakaosilla. Sisäänkäyntejä on korostettu värisillä lasitetuilla tiilillä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat
Autopaikat on sijoitettu viereiseen kortteliin 17124 rakennutettavaan pysäköintitaloon. Asemakaavan mukaisesti

asukkaita varten on 61 kpl autopaikkoja. Liikkumisesteisten autopaikat 2 kpl sijoitetaan pihalle. Pysäköintitalossa on 48 kpl sähköauton latauspaikkoja.

Asemakaavan mukaisesti polkupyöräpaikkoja on 409 pp. Pyöräpaikoista pääosa on sijoitettu sisätiloihin maantasokerrokseen ulkoiluvälinevarastoihin.

Hulevesiä viivytetään imeytyspainanteessa. Sinne ohjataan pihan alueelle satavat vedet. Kattovedet viivytetään hulevesijärjestelmässä.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 25.6.2020 ja 19.10.2020. 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

Pihan jätevajaa on siirretty noin 2,5 metriä itään rakennusaltaan. Näin on pelastustie voitu sijoittaa tontin varjoisammalle puolelle ja saatu yhtenäinen, valoisa piha-alue sekä riittävä kääntösäde pelastusajoneuvoille.

Rakennusoikeus on ylitetty 33 m². Rakennusoikeuden ylitys on n. 0,28 prosenttia. Ylityksen perusteena on tilavat ja valoisat porrashuoneet.

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

Rakennusoikeus

11900 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa
lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja
2. Porrashuoneen 1. kerrokseen porrassaulatiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		11933		11933
kerrosalan ylitys /MRL 115§		817		817
lisäkerrosalaa 1		979		979
lisäkerrosalaa 2		123		123

Autopaikat

Yhteensä	61
Rakennetaan	61

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	252	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	15351 m ²
Tilavuus	47840 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	12.04.2021
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	09.12.2020
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:

- hulevesisuunnitelma
- 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt alueella tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä sekä suunnitelma työmaalla tehtävästä maaperän ja kaivantovesien tarkkailusta ja käsittelystä. Mikäli työmaavaiheessa rakennuspaikalla havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttää se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla.

Ennen aloituskokousta on toimitettava asiantuntijalausunnat kantavien rakenteiden laatusuunnitelmien sisällöstä.

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma on toimitettava ennen rakennesuunnitelmien toimittamista.

Rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä tulee toimittaa selvitys "Suunnitteluratkaisun vaatimuksenmukaisuuden osoittaminen" liittyen ulkoseinärakenteessa käytettävään eristeeseen.

Ennen katu- tai puistoalueille ulottuvien töiden aloittamista tulee olla olemassa katutyö lupa tai muu vastaava viranomaishyväksyntä tehtäville töille. Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttökäytöstä.

Rakennuspaikan alapuolella kulkeva tunneli on otettava huomioon pohjarakennesuunnittelussa. Huomioitava Helenin ohje: "Ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta".

Luvansaajan tulee perehtyä raitiotien rakentajan tekemiin, asemakaavavelvoitteen mukaisesti tärinäeristyssuunnitelmiin sekä arvioida raitioliikenteen tärinän ja runkoäänien mahdollisesti aiheuttamia haittoja ennen asuinrakennuksen pohjarakennesuunnittelua.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä

rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen vesikaton aurinkopaneeleihin liittyvien töiden aloittamista tulee paloturvallisuusselvitystä täydentää näihin laitteisiin liittyvien paloturvallisuusreunaehtojen määrittelyllä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tehtävä melumittaukset, joilla varmistetaan, että täytetään asumisterveyteen ja -viihtyvyyteen liittyvien säädösten vaatimukset parvekkeilla ja asunnoissa.

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

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

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 §, 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