

---

<b>Tunnus</b>	17-2129-19-A  LP-091-2019-03847
<b>Hakija</b>	As.Oy Helsingin Postinkantaja 3
<b>Rakennuspaikka</b>	Pasila, 091-017-0120-0006 Pakettikatu 3
<b>Pinta-ala</b>	2803 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12475
<b>Lainvoimaisuus</b>	2018
<b>Sallittu kerrosala</b>	5920 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Mäki-Jyllilä Juha arkkitehti

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentamiseksi, tontti 17120/6.

HEL 2019-008530

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan seitsemänkerroksinen lamellitalo.

**Pohjaratkaisu**

Rakennetaan 96 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 49,0 m<sup>2</sup>. Huoneistoväliseinäratkaisuissa on huomioitu asuntojen yhdistettävyyden. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Korttelin pihalle tulee rakentamaan korttelitupa, jossa on mm. saunatiloja.

**Julkisivut**

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili, parvekeosissa on käytetty paikalla saumattuja tiililaattaelementtejä. Pitkää katujulkisivua on jäsenöity hieman lamellia lyhyempiin, eri värisiin tiilikenttiin. Tiilimuurausta elävöitetään joka toisessa tiilikentässä erikoismuurauksella. Pihan puolella julkisivuissa on rapattuja osia.

**Pysäköinti ja pyöräpaikat**

Kaikki autopaikat (44 kpl) sijaitsevat kaavan mukaisesti viereiseen kortteliin tulevassa pysäköintitalossa (17121). Autopaikoista 2 kpl

on varattu liikuntaesteisille. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 204 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Alustava sopimus yhteisjärjestelyistä

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 8.5.2019.

Alueryhmä puoltaa esitettäviä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus ylittyy 5 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys on noin 0,1 prosenttia. Ylityksen perusteena on porrashuoneiden suunnittelu siten, että ne ovat tilavat ja valoivat.

Pakettikadulla julkisivu on noin 20 mm irti tontinrajasta, vaikka kaava edellyttää kiinnirakentamista tontin rajaan. Perusteena on että rakennus liittyy suorassa linjassa viereiseen rakennukseen.

Kustinpolulla ulkoseinä ei ole kaavan edellyttämällä tavalla kaareva koko matkaltaan. Ulkoseinän muuraus kaareutuu tontin rajan mukaisesti, mutta sisäänvedettyjen parvekkeiden osuudet ovat suorat. Perusteena on että parvekkeissa kaarevuuden toteuttaminen on vaikeampaa rakenneteknisistä syistä.

Rakennus ylittää vähäisesti, enimmillään noin 5 cm tontin rajan tontille 2, joka on saman luvanhakijan hallinnassa. Perusteena on tonttijaon jälkeen täsmennytyt rakennusmitoitukset.

Alueryhmällä tai naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta.

Rakennusoikeus 5920 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5925		5925
kerrosalan ylitys /MRL 115§		319		319
lisäkerrosalaa 1		513		513

Autopaikat	Vähintään	44
	Yhteensä	44
	Rakennetaan	44

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	119	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7099 m <sup>2</sup>
Tilavuus	22950 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	24.06.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	19.07.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia. 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- pohjaveden hallintasuunnitelma

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. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön, maa- ja kallioperä -tiimiin (Risto Niinimäelle).

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa esitetyt toimet mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten osalta tulee ottaa huomioon. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä tulee noudattaa Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen antamia määräyksiä.

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

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. .

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

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

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

Korttelitupaan sijoittuvat asemakaavan edellyttämät yhteistilat (sauna- ja kerhotilaa) tulee olla asukkaiden käytössä otettaessa rakennus käyttöön tai viimeistään kohtuullisen ajan kuluttua tästä.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan työmaan viereisillä alueilla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### 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