
Tunnus	17-0643-19-A LP-091-2018-08387
Hakija	Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 1 c/o Bonava Suomi Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0120-0001 Postiljooninkatu 17
Pinta-ala	1602 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	4490 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mäki-Jyllilä Juha Pekka arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17120/1.

HEL 2019-003477

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

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 74 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on yhteensä 48,5 m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Korttelin pihalle, viereiselle tontille 5 tulee rakentumaan korttelitupa, jossa on mm. saunatiloja. Korttelitupa tulee olemaan mukana tontin 5 lupahakemuksessa.

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili. Pitkää katujulkisivua on jäsennöity hieman lamellia lyhyempiin eri värisiin tiilikenttiin. Tiilimuurausta elävöitetään joka toisessa tiilikentässä erikoismuurauksella. Pihan puolella julkisivut ovat rapattuja.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Kaikki autopaikat (34 kpl) sijaitsevat kaavan mukaisesti viereiseen

kortteliin tulevassa pysäköintitalossa (17121). Autopaikoista 1 kpl on varattu liikuntaesteisille. Asemakaavan vaatimus polkupyörille on 1pp/30kem² ja vieraspysäköinnille 1pp/1000kem². Näin ollen pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 155 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

Runkomelu- ja tärinäselvitys

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 7.11.2018. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista. Väylävirasto on kirjeessään tuonut esiin rakennesuunnittelussa huomioon otettavia asioita liittyen Ilmalan ratapiha-alueen meluun, runkomeluun ja tärinään.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus ylittyy 7 k-m², ylitys on n. 0,2 prosenttia. Ylityksen perusteena on tilavat ja valoisat porrashuoneet.

Rakennus ylittää vähäisesti (n. 35 cm) tontin rajan tontille 2, joka on saman luvanhakijan hallinnassa. Tontin 2 lupahakemus on vireillä.

Rakennusoikeus

4490 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4497		4497
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		251		251
	lisäkerrosalaa 1		356		356
Autopaikat	Vähintään	34			
	Yhteensä	34			
	Rakennetaan	34			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	90	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5344 m ²
Tilavuus	16875 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	09.01.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	01.03.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	18.02.2019
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:

- 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.

Aloituskokoukseen tulee kutsua määräysten edellyttämien osallistujien lisäksi Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksiköstä, maa- ja kallioperä -tiimistä edustaja (Risto Niinimäki) ja Väyläviraston edustaja.

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa 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 alueidenkäyttö-yksiköstä.

Lopullinen pihasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen kuin pihatöitä ryhdytään tekemään.

Pihasuunnitelman toimittamisen yhteydessä tulee toimittaa pihalle sijoittuvan jätekeräyspisteen suunnitelmat.

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. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun ja tärinän torjunta.

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 viimeistään vuoden 2021 loppuun mennessä.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuslupapäätös toimitetaan tiedoksi Väylävirastoon.

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