
Tunnus	17-2509-19-A LP-091-2019-01679
Hakija	TA-Asumioikeus Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0115-0008 Metsäläntie 6
Pinta-ala	2547 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	4930 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ojanlatva Veikko Petteri arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Kahden asuinkerrostalon (0121) rakentaminen Rakennuslupahakemus kahden asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17115/8. HEL 2019-008502 Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen lamellitalo ja viisikerroksinen pistetalo (käyttötarkoitusluokka 0121). Korttelialueelle porataan maalämpökaivoja, joista kaksi sijoittuu tämän asuinrakennusten luvan lupa-alueelle. Korttelin pihakannelle ja pihakannen alapuoliselle pysäköintihallille haetaan erillistä rakennuslupaa yhdessä naapuritonttien kanssa. Tontin länsirajan viereen sijoittuu tilapäinen ajoluiska palvelemaan huoltoajoa pihakannelle. Kun koko kortteli rakentuu, tarve tälle luiskalle poistuu. Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 64 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 62,0 m ² . Asunnot ovat asumisoikeusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katu- ja pihatason..
---------------------------	---

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili. Pihan puolella parvekejulkisivuissa käytetään tiililaattapintaisia elementtejä, jotka saumataan työmaalla. Julkisivutiilet ja tiililaatat on poltettu niin, että tiilissä on kirjavuutta. Pistetalon parvekkeet ovat julkisivusta kannateltuja noppamaisia betonisia ulokeparvekkeita.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Kaikki autopaikat (30 kpl) sijaitsevat kaavan mukaisesti kortteliin tulevassa pysäköintitalossa. Autopaikoista 1 kpl on varattu liikuntaesteisille. Asemakaavan mukaisesti suunnitelmissa on pyöräpaikkoja on 164 pp.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Palotekninen suunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitys
Maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 6.2.2019 ja 2.9.2019. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä toteaa lausunnossaan 28.1.2019, että katutason julkisivua tulee virikkeistää. Suunnitelmia on tarkistettu työryhmän lausunto huomioiden.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Katuvarsirakennus ylittää pihan suuntaan rakennusalan rajan;

rakennuksen julkisivu enimmillään noin 1,0 m ja parvekkeet enimmillään noin 2,4 m. Yliytykset johtuvat pohjaratkaisujen kehittämisestä kaavavaiheen jälkeen.

Pistetalon ulokeparvekkeet ylittävät tontin rajan tontille 3 ja 5. Naapurihyväksyntä suunnitelmalle on saatu.

Rakennusoikeus 4930 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4919		4919
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		714		714
	lisäkerrosalaa 1		660		660
Autopaikat	Yhteensä	30			
	Rakennetaan	30			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	98	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6415 m²
Tilavuus 20032 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 21.03.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 05.04.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 22.03.2019
Lausunnon tulos lausunto

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon 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 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.

Kaupunkimittauspalveluilta pyydetään maalämpökaivoreikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla luvanhakijan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituudesta ja kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

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.

Aloituskokoukseen mennessä tulee todentaa kuitubetoniparvekkeiden säädöstenmukaisuus. Selvitys hyväksyttävyydestä liitetään rakennesuunnitelmiin. Kuitubetoniparvekkeiden pitkäaikaiskestävyyttä ja -käyttäytymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän seurata asiantuntijan laatiman ohjelman mukaisesti. Seurantaohjelma tulee esittää em. selvityksen toimittamisen yhteydessä.

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 melusuojauksia.

Ennen julkisivutöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnalle toimittaa lopullinen suunnitelma ulkoväriyusratkaisusta.

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisten tonttien 7 tai 1 rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma katuvarsirakennuksen 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, 30ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

Koska tontin autopaikkamäärän mitoituksessa on hyödynnetty asemakaavan mahdollistamalla tavalla yhteiskäyttöautoratkaisun tuomaa vähennysoikeutta, tulee työmaakatselmusten yhteydessä ennen rakennuksen käyttöönottoa toimittaa pysyväluonteinen sopimus yhteiskäyttöautoratkaisusta.

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