
Tunnus	17-2255-20-A LP-091-2020-01780
Hakija	Rakennusliike Evälahti Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0115-0004 Rullakkokuja 1
Pinta-ala	1195 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Ojanlatva Veikko Petteri arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintitalon (0513) rakentaminen

Rakennetaan seitsemänkerroksinen tiiliverhoiltu asuinkerrostalo (käyttötarkoitussuokka 0121) ja sen viereen yksikerroksinen pysäköintitalo (käyttötarkoitussuokka 0513).

HEL 2020-009464

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 45 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 57 m². Asunnot ovat omistusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katu- ja pihatason. Ylimmän kerroksen yläpuolella on ilmanvaihtokonehuone sekä asemakaavan sinne sallimat talosauna ja kerhotila. Katutasossa on asemakaavan edellyttämät liiketilat, 300 m².

Pysäköintitalo sijoittuu kiinni asuinrakennukseen, korttelipihan kansitason alle. Pihakannelle johtava ajoramppi on tämän tontin alueella.

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu ruskea tiili. Osassa parvekerakenteita käytetään lasuurikäsiteltyä betonia. Rakennuksen ensimmäinen kerros kadun puolella on osin lasitettua ruskeaa tiiltä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoite on 22 autopaikkaa. Tontille rakennettavaan pysäköintitaloon osaan tulee 8 autopaikkaa,

minkä lisäksi korttelin pysäköintihallissa tonteilla 1,2,3 ja 8 on 7 autopaikkaa. Loput velvoiteautopaikat 7 ap osoitetaan väliaikaisesti lähialueelta, kunnes korttelin pysäköintihalli on laajentunut, rakentamisaikatauluarvion mukaan vuoden 2025 tammikuussa. Oman tontin autopaikoista 1 ap on varattu liikkumisesteisille. Asemakaavan vaatimus polkupyörille on 1pp/30kem² ja vieraspysäköinnille 1pp/1000kem². Pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 110 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Taloteknisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)

Hulevesisuunnitelma

Pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 2.4.2020.

Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Viherkerroin ei täyty tontilla 4, koska tonttiin kuuluva piha on pieni ja sen alasta suuren osan vie kaavan mukainen, koko korttelia palveleva pihakannelle johtava ramppi. Viherkertoimen osalta pihasuunnittelussa on käsitelty korttelipihaa kokonaisuutena ja korttelipiha on eri tonttien yhteisessä käytössä tontinrajoista riippumatta. Korttelikohtainen viherkerroinlaskelma osoittaa korttelipihan kaavanmukaisuuden.

Poikkeaminen on perusteltu. Alueryhmä puoltaa sen hyväksymistä. Naapureilla ei ole huomauttamista sen johdosta.

Rakennusoikeus 3050 k-m2 asuinkerrosalaa ja 300 k-m2 monikäyttö- tai liiketilaa

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuin-kerrosalaa		3050		3050
kerrosalan ylitys /MRL 115§		469		469
lisäkerrosalaa 1		495		495
liiketilaa		300		300

Autopaikat Yhteensä 22
Rakennetaan 22

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 72 1 Ei

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 12.06.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 30.06.2020
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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Tieto aloituskokouksesta tulee lähettää myös Helsingin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikköön.

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa esitetyt toimet mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten osalta tulee ottaa huomioon.

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

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

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.

Liikehuoneistojen käytön ja suunnitteluratkaisun täsmennyttyä tulee rakennusvalvontaan toimittaa sen osalta täsmennetyt pääpiirustukset rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää liiketilojen ja asuinhuoneistojen välisten ääneneristysratkaisujen melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakenteet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

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

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 22 ap. 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.

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 §, 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