
Tunnus	17-2369-20-A LP-091-2020-02261
Hakija	Postipuiston Tähti Oy c/o U-H Rakennus Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0131-0003 Postiljooninkatu 4
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Norri Marja-Riitta arkkitehti Arkkitehtitoimisto Marja-Riitta Norri Oy

Rakennustoimenpide	<p>Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen muuttamalla toimistorakennus asuinkäyttöön</p> <p>Toimistorakennus muutetaan asuinkerrostaloksi (käyttötarkoituusluokka 0121), korotetaan yhdeksänkerroksiseksi ja lounaiskulmaukseen rakennetaan laajenuksena liiketila. Muutostyö on rakennuksen rakentamiseen verrattava maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisesti.</p> <p>HEL 2020-009466</p> <p>Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus on Maaliikenne Oy:n seitsemänkerroksinen toimistotalo vuodelta 1979. Sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen. Rakennuksen säilyviä osia ovat sen kantava runko sekä porrashuone ja hissikulut. Erillinen purkulupa purettaville rakennuksen osille on myönnetty 30.06.2020. Purku on käynnissä.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 96 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 52 m². Asunnot ovat omistusasuntoja. Pääosa asukkaiden yhteistiloista sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa. Tontin lounaiskulmaan sijoittuu asemakaavavelvoitteen mukaisesti liiketilaa.</p> <p>Julkisivut Julkisivujen pääasiallinen materiaali on tummanpunainen rappaus. Parvekerakenteissa käytetään tummanpunaista betonia. Liiketilaosassa on viherkatto.</p>
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoite on 47 autopaikkaa. Saman korttelin viereiselle tontille 17131/2 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin tulee 4 autopaikkaa, minkä lisäksi korttelin 17124 pysäköintihallissa on 43 autopaikkaa. Oman korttelin autopaikoista 1 ap on varattu liikkumisesteisille. Korttelin 17124 pysäköintihallissa on yhteensä 40 sähköautolatauspaikkaa.

Pyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti suunnitelmissa 213 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Väestönsuoja tullaan rakentamaan viereiselle tontille tehtävään asuinkerrostaloon. Suojan käyttöönoton lykkääntymiselle on hankittu pelastuslaitoksen puolto.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Haitta-ainekartoitus

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 kokouksissa 6.3.2020 ja 8.5.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

Hakija ja rakennusvalvonta ovat ilmoittaneet naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuulleet vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asuinrakennuksen kerrosala ylittää 23,0 k-m²:llä eli 0,37 %:lla asemakaavan salliman kerrosalan 6200 k-m². Ylitys johtuu olemassa olevan rakennuksen mittasuhteista, jotka ovat antaneet

lähtökohdat suunnitelmalle.

Asemakaavan velvoittaa julkisivumuuraukseen ja ripustettaviin parvekkeisiin. Suunnitelmissa on julkisivurappaus rappauslevylle, ja parvekkeet on suunniteltu tuettaviksi maasta. Perustelu: talon rakenteet eivät kestä muurattua julkisivua tai parvekkeiden ripustamista rungosta.

Liiketilakerrosala ei suunnitelmassa täytä asemakaavan vaatimusta 360 k-m² vaan se jää 64 m² vajaaksi. Perusteena on rakentamisen sovittaminen ympäristöön; ratkaisulla säästetään alueen kaupunkikuvalle arvokas avokallio, joka sijoittuu osin asemakaavan liiketilarakennusosalalle. Lisäksi alueellinen Helen-muuntamo sijoittuu verkoston ja turvallisuuden kannalta luontevasti juuri liiketilarakennusosalalle.

Pasilan alueryhmä ja alueen kaavoittaja alueryhmän jäsenenä ovat puoltaneet esitettyjä vähäisiä poikkeamia.

Rakennusoikeus

6200 k-m² asuinkerrosalaa ja 360 k-m² kahvila-, ravintola- tai liiketilaa

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		6223		6223
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		458		458
	lisäkerrosalaa 1		734		734
	liiketilaa		296		296
Autopaikat	Yhteensä	47			
	Rakennetaan	47			

Hankkeen laajuus

Paloluokka

P1

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
02.09.2020
lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 09.07.2020
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:

- 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.

Rakentamisen edellyttämien väestönsuojapaikkojen, joiden on suunniteltu sijoittuvan viereisen tontin 17131/4 rakennukseen, tulee olla käytössä viimeistään viiden vuoden kuluttua asuinrakennuksen käyttöönottopäivästä. Väestönsuoja tulee olla kirjattu näiden tonttien väliseen rasiteratkaisuun.

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 ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön.

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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää säilytettävän alueen (avokallioalueen) suojausjärjestelyt.

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

Aloituskokouksessa tulee esittää, miten tullaan varmistamaan automaattisen sammutuslaitteiston vesilähde.

Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma toimitettava ennen rakennesuunnitelmien toimittamista.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä tulee esittää myös

kuivanoususuunnitelma.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennuksen tilat ja siihen liittyvät ulkotilat/-alueet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Parvekelasitoimittajan ja ikkunatoimittajan on esitettävä tuotteidensa ääneneristysarvoista laboratoriomittausraportit.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 47 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, alueelliseen yhteisrakennukseen sijoittuvien vapaa-ajantilojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Mikäli viereisten tonttien 17131/ 2 ja 4 rakennushankkeet oleellisesti viivästyvät, tulee esittää kulkuyhteyksien, pihajärjestelyiden ja muiden niille tonteille aiottujen rasiteluonteisten ratkaisujen osalta väliaikainen ratkaisu.

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.

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