

Tunnus	17-2240-19-A LP-091-2019-04235
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy, c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotantotoimisto
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0128-0001 Lavakatu 10
Pinta-ala	3058 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	9300 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Huttunen Hannu Tapani arkkitehti ARK-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen</p> <p>Rakennuslupahakemus kolmen asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17128/1.</p> <p>HEL 2019-008526</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kuusi-, seitsemän- ja kahdeksankerroksinen lamellitalo.</p> <p>Hankkeeseen liittyvien poikkeamisten osalta on tehty poikkeamispäätös (tunnus LP-091-2019-02504) 30.8.2019. Hankkeessa poiketaan mm. rakennusoikeudesta, rakennusalan rajasta ja kerrosluvusta osalla rakennusala.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennetaan yhteensä 139 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on yhteensä 54,0 m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan kellaritasoon, pihatasoon ja ullakolle.</p> <p>Lavakadun varressa sijaitsevan rakennuksen 20 yksiötä tarkoitettu kehitysvammaisten asunnoiksi.</p> <p>Julkisivut Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili. Rakennusmassoja jaetaan osiin eri tiililaatuja ja -värejä vaihdelleen. Korttelin ulkojulkisivulla käytetään pääasiassa punaisen sävyisiä tiililaatuja ja korttelipihan puolella vaaleita sävyjä.</p> <p>Pysäköinti ja pyöräpaikat Autopaikat (47 kpl) sijaitsevat viereisessä pysäköintitalossa, korttelissa 17124. Lisäksi pihalla on 1 ap liikkumisesteisille.</p>
---------------------------	--

Asemakaavan vaatimus polkupyörille on 1pp/30kem². Näin ollen pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 317 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
Energiaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Alustava rasitesopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 15.6.2018 ja 5.3.2019. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 8.4.2019. Työryhmän lausunnon pohjalta katujulkisivujen väriskaalaa on vaalennettu ja muutoinkin täsmennetty ulkoväriyysuunnitelmaa.

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Rakennusoikeus

9300 km²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		9495		9495
kerrosalan ylitys /MRL 115§		582		582
lisäkerrosalaa 1		565		565

Autopaikat

Vähintään	48
Yhteensä	48
Rakennetaan	48

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	79	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 11593 m²

Tilavuus 39614 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kehitysvammaisten asumisyksikkö sekä tähän liittyvät porrashuoneet ja kerrostasokäytävät on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla ja palovaroitinjärjestelmällä.

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 08.07.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 19.07.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Pasilan alueryhmä on puoltanut suunnitelmien hyväksymistä.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
- 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 rakennustyön aloittamista tulee hakijan varmistaa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen ympäristöterveysyksikköön.

Aloituskokouksessa tulee esittää suunnitelma työmaalla tehtävästä maaperän ja kaivantovesien tarkkailusta ja käsittelystä. Mikäli havaitaan maaperän pilaantuneisuutta tai kaivantovesien haitta-ainepitoisuuksia, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

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

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. Mikäli korttelin rakentuminen useassa vaiheessa aiheuttaa melumittausraportin mukaan melutasojen ylittymistä, tulee toteuttaa tilapäisiä melusuojuksia.

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

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 48 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee ottaa mukaan kehitysvammaisten asumisyksikön turvallisuusselvityksessä todetut rakennuksen käyttöön liittyvät järjestelyt.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Litovuo arkkitehti puh. 310 26345