
Tunnus	17-0814-19-A LP-091-2018-08594
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Kuriiri nimiin
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0127-0001 Lavakatu 5
Pinta-ala	2821 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	6400 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mahlamäki Rainer Allan arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17127/1. Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella.

HEL 2019-004234

Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen lamellitalo. Korttelialueen tontille 2 on samanaikaisesti päätettävänä asuinkerrostalon lupahakemus; tunnus 17-813-19-A.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 82 asuntoa. Huoneistoala on yhteensä 5336 m², asuntojen keskipinta-ala 65 m². Asunnot ovat Hitas-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon. Yhteistiloissa on talosauna+pesula+kerhotila -yksikkö, johon on käynti pihan puolelta.

Julkisivut

Kadun puolella julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Tiilessä on käytetty erilaisia punertavia ja kellertäviä sävyjä. Kustinpolun puolen julkisivu on toteutettu 12 metrin levyisinä kaaripintoina. Sisäänkäyntejä on korostettu graafisen betonin menetelmällä painetuilla betoniosilla. Pihan puolen julkisivut ovat valkoista tiiltä.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoitteen mukaisesti autopaikkoja on 41 kpl, joista 40 ap sijoittuu LPA-kortteliin 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja yksi liikkumisesteisten autopaikka sijoittuu pihalle. Pyöräpaikkanormi on 1pp/30 kem². Paikoista 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastoissa. Tontille on tämän mukaisesti varattu 196 pp, joista pihalla sijaitsee 26 kpl, ulkoiluvälinevarastoissa 170 kpl. Lisäksi pihalle on varattu 7 polkupyöräpaikkaa vierailijoille.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A (2018)

Pihasuunnitelma

Hulevesiselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 25.9.2018. Alueryhmä puoltaa esitettäviä suunnitelmia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus ylittyy 96 k-m². Ylityksen perusteena on tilavat ja valoisat porrashuoneet. Viereisen, samanaikaisesti rakennettavan tontin 2 rakennuksen kerrosala alittaa kaavan rakennusoikeuden, jolloin koko korttelissa yhteensä on käytetty rakennusoikeutta 48 k-m² asemakaavan sallimaa enemmän. Korttelitasolla rakennusoikeusylitys on 0,4 %.

Rakennuksen pääty osittain ylittää tontin rajan naapuritontin 2 puolelle 0,42 m. Naapuritontti on saman rakennuttajan hallinnassa.

Rakennusoikeus 6400 k-m2

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa
lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		6496		6496
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		662		662
	lisäkerrosalaa 1		626		626
Autopaikat	Yhteensä	41			
	Rakennetaan	41			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	118	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7974 m²
Tilavuus 28050 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 21.12.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 27.02.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm 13.02.2019
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:

- 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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön, maa- ja kallioperä -tiimiin (Risto Niinimäelle).

Rakennustöissä tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin laatimat ohjeet yhdyskuntateknisten tunnelien päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

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

Lopullinen hulevesisuunnitelma on laadittava lupahakemuksessa esitetyn hulevesiselvityksen mukaisesti.

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.

Korttelin ja ympäristön rakentuessa useassa vaiheessa tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa tehdä asiantuntijaselvitys tilapäisen lisämelusuojauksen tarpeellisuudesta.

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.

Rakennuksesta 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