
Tunnus	17-0642-19-A LP-091-2018-09907
Hakija	Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 2 c/o Bonava Suomi Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0120-0002 Postiljooninkatu 19
Pinta-ala	1499 m ²
Kaava	12475
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	4180 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mäki-Jyllilä Juha Pekka arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17120/2.

HEL 2019-003492

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Pasilan Postipuiston alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan seitsemänkerroksinen lamellitalo.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 57 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on yhteensä 60,0 m². Asunnot ovat Hitas-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Korttelin pihalle, viereiselle tontille 5 tulee rakentamaan korttelitupa, jossa on mm. saunatiloja. Korttelitupa tulee olemaan mukana tontin 5 lupahakemuksessa.

Julkisivut

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikalla muurattu tiili. Pitkää katujulkisivua on jäsennöity hieman lamellia lyhyempiin eri värisiin tiilikenttiin. Tiilimuurausta elävöitetään joka toisessa tiilikentässä erikoismuurauksella.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Kaikki autopaikat (28 kpl) sijaitsevat kaavan mukaisesti viereiseen kortteliin tulevassa pysäköintitalossa (17121). Autopaikoista 1 kpl on varattu liikkumisesteisille. Asemakaavan vaatimus

polkupyörille on 1pp/30kem² ja vieraspysäköinnille 1pp/1000kem². Näin ollen pyöräpaikkoja on suunnitelmassa 145 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Runkomelu- ja tärinäselvitys

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 7.11.2018. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista. Väylävirasto on kirjeessään tuonut esiin rakennesuunnittelussa huomioon otettavia asioita liittyen Ilmalan ratapiha-alueen meluun, runkomeluun ja tärinäan.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus ylittyy 20 k-m², ylitys on n. 0,5 prosenttia. Ylityksen perusteena on tilavat ja valoistat porrashuoneet.

Rakennus ylittää vähäisesti (n. 35 cm) tontin rajan tontille 3, jolle on saman luvanhakijan tonttivaraus.

Rakennusoikeus

4180 k-m²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Vapaa-ajan tiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4200		4200
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		257		257
	lisäkerrosalaa 1		339		339
Autopaikat	Vähintään	28			
	Yhteensä	28			
	Rakennetaan	28			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	84	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	4998 m ²				
Tilavuus	15853 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	19.02.2019				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Lausunto Hitas-suunnitelmista				
Lausunto pvm	21.02.2019				
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
- pohjaveden hallintasuunnitelma

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.

Aloituskokoukseen tulee kutsua määräysten edellyttämien osallistujien lisäksi Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksiköstä, maa- ja kallioperä -tiimistä edustaja (Risto Niinimäki) ja Väyläviraston edustaja.

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 alueidenkäyttö-yksiköstä.

Lopullinen pihasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan

hyvissä ajoin ennen kuin pihatöitä ryhdytään tekemään.

Pihasuunnitelman toimittamisen yhteydessä tulee toimittaa pihalle sijoittuvan jätekeräyspisteen suunnitelmat.

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.

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

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.

Korttelitupaan sijoittuvat asemakaavan edellyttämät yhteistilat (sauna- ja kerhotilaa) tulee olla asukkaiden käytössä viimeistään vuoden 2021 loppuun mennessä.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuslupapäätös toimitetaan tiedoksi Väylävirastoon.

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