
Tunnus	17-0809-19-A LP-091-2018-04647
Hakija	As Oy Helsingin Tenderinlenkki 8, c/o Lumo Kodit Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0105-0007 Tenderinlenkki 8
Pinta-ala	2188 m ²
Kaava	12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	4080 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Laukkanen Vesa Olavi arkkitehti Ark7 Oy ja Arkkitehtitoimisto L-N Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi, tontti 17105/7. Rakennuspaikka sijaitsee Keski-Pasilan Ratapihakortteleissa.

HEL 2019-004207

Asuinkerrostalotontille rakennetaan yhdeksänkerroksinen lamellitalo. Rakennus sijoittuu kiinni korttelin piha-alueen alapuoliseen autopaikoitushalliin, jonka lupahakemus on käsittelyssä (tunnus LP-091-2018-04787).

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 67 asuntoa ja kaksi liiketilaa. Asuntojen pinta-ala on yhteensä 3078,5 m². Liiketilojen pinta-ala on yhteensä 202,5 m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan katu- ja pihatasoon. Lisäksi seitsemänteen kerrokseen sijoittuu talosauna.

Julkisivut

Rakennuksien julkisivujen päämateriaali on tilli. Rakennuksen päädyt ovat puhtaaksi muurattuja tiilijulkisivuja. Pihalle suuntautuvat julkisivut ja parvekejulkisivut ovat tiililaattapintaisia elementtejä, näissä käytetään jälkisaumausta. Rakennus on jaettu tiilen väri vaihteluin pienempiin osiin. Maantasokerroksen julkisivu arkadikäytävän alla on graniittilaattapintainen. Puistoon suuntautuvassa julkisivussa on asemakaavan mukaisesti

köynnöskasveja julkisivuaiheena.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Erillisellä luvalla rakennetaan pihakannen alle koko korttelia palveleva autohalli, jonne sijoitetaan 166 autopaikkaa. Kaava määrää polkupyöräpaikkoja rakennettavan 136pp, joista vähintään 102 paikan (75%) tulee olla sisäpaikkoja.

Suunnitelmassa polkupyöräpaikkoja on yhteensä 146pp, joista 102pp on sisäpaikkoja katu- tai pihatasossa.

Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju10)

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Tärinä- ja runkomeluselvitys

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Alustava viherkattosuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Rakennusoikeuslaskelma

Naapurin kuuleminen

Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Keski-Pasilan alueryhmä on puoltaa suunnitelmien hyväksymistä.

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 14.5.2018.

Kaupunkikuvatyöryhmässä esille tuotuja kommentteja on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Tenderinlenkin puolen julkisivussa poiketaan

asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin muurattua tiiltä, rapattua tai lasia.

Julkisivun parvekkeiden etureunojen ja niitä rajaavien pieliseinien pääasiallinen julkisivumateriaali ei ole paikalla muurattu tiili vaan tiililaattapintainen kuorielementti jälkisaumattuina. Hakija perustelee poikkeamista rakenteellisilla syillä; teknisellä

toteutettavuudella.

Asemakaavassa määritetyistä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemista poiketaan A- ja B-porrashuoneeseen liittyvän lamellin kohdalla korosta +35 ylöspäin 0,4 m, sekä A-porrashuoneen lamellin kohdalla lisäksi korosta +41 ylöspäin 1,0 m ja korosta +47 ylöspäin 1,9 m. Hakija perustelee maksimikorkojen ylityksiä kattoterassien esteettömyydellä, joka kasvattaa kerroskorkeuksia.

Suunnitelmassa katutasen kerrosalasta 53% on liike- toimisto- tai palvelutilaa, kun kaavassa määrätään 75 %. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että korttelikohtaiset kierrätyshuoneet on tarkoituksenmukaista sijoittaa katutasoon kadun varteen, mikä vähentää liiketila-alaa.

Tontilla poiketaan asemakaavan määräyksestä, jossa asukkaiden yhteiskäytössä olevat saunat tulee rakentaa rakennuksen ylimpään kerrokseen. Suunnitelmassa talosauna on sijoitettu seitsemänteen kerrokseen, jotta tiloista olisi esteetön käynti yhteiskäytössä olevalle kattoterassille ja viherkatolle.

Asemakaavan mukaan osa harraste-, kokoontumis- ja muista vastaavista yhteistiloista tulee sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen. Tontin kerhotila on sijoitettu talosaunan yhteyteen, seitsemänteen kerrokseen.

Sisäpihan puoleisten rakennusalan rajojen sekä eteläisen rakennusalan rajan osalta poiketaan rajoista vähäisissä määrin, ylitys suurimmillaan on 0,35 m, johtuen korttelin paikoituslaitoksen mitoituksellisista ja rakenteellisista syistä.

Tontin rakennusoikeus 4080 m² ylitetään; asuin- ja liiketilojen yhteenlaskettu kerrosala on 4085 m². Ylitys on 5 m², eli 0,1 %. Ylitystä perustellaan rakennusuunnitelmien ja asemakaavallisten tavoitteiden yhteensovittamisen haasteellisuudella.

Kaavoittaja on toimittanut lausunnon asemakaavapoikkeamisten johdosta. Kaavoittaja edellyttää, että rakennusalarajojen ylityksestä aiheutuva sisäpihan puoleisten ulkoseinien epäjatkuvuus tontin rajalla suunnitellaan huolella. Katujulkisivujen jälkisaumatuissa tiililaattapinnoissa tulee erityisesti kiinnittää huomiota saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detalliikkaan, ja toimittaa näistä detaljipiirustukset ennen töihin ryhtymistä.

Keski-Pasilan alueryhmä on puoltaa suunnitelmien hyväksymistä. Kaupunkikuvatyöryhmä pitää suunnitelmia hyväksyttävänä. Naapureilla ei ole huomauttamista poikkeamisten johdosta.

Rakennusoikeus 4080 k-m2

Asemakaava velvoittaa rakentamaan liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutasoon 75 % katutason kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		3856		3856
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		572		572
	lisäkerrosalaa 1		412		412
	liiketilaa		229		229
Autopaikat	Yhteensä	27			
	Rakennetaan	27			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	82	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5174 m²
Tilavuus 17500 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 02.07.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 27.11.2018
Lausunnon tulos lausunto

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

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:

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on asukkaiden käyttöön rakennettava vähintään 22 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 27 ap, on oltava asukkaiden käytössä viimeistään 15.10.2023. Nämä myöhemmin toteutettavat 5 autopaikkaa voivat asemakaavamääräyksen

mukaisesti sijoittua alueelliseen pysäköintilaitokseen, kortteliin 17109.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaiseen aloituskokoukseen tulee kutsua myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikön edustaja.

Aloituskokouksessa tulee esitellä Kuivaketju10 -laadunvarmistusmenettelyjen toteutus työmaalla.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehdyt selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustöistä. 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 alueidenkäyttöyksiköstä.

Tarkennettu viherkatto- ja istutussuunnitelma on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen vesikaton kantavien rakenteiden suunnittelua.

Julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

Täsmennetty pelastuslaitoksen hyökkäysreitien suunnitelma ja savunpoistosuunnitelma on hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

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 rakentuessa useassa vaiheessa tulee ennen rakennuksen käyttöönottoa tehdä asiantuntijaselvitys tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastuslaitoksen nostolavayksiköiden pysähtymispaikkojen toimivuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kaikkien lupahakemuksen liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen sekä mahdollisten muiden rakentamisen edellyttämien yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys asemakaavan velvoittamien katon ja katuvarren kasvustojen hoidosta.

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