
Tunnus	17-2669-19-A LP-091-2019-05234
Hakija	Kiinteistö Oy Pasilan Ratapiha Asunto Oy Helsingin Pilvilinna
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0105-0003 Firdonkatu 7
Pinta-ala	1242 m ²
Kaava	12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	5660 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Mäkipaja Veikko Jussi Niilo arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon (käyttötarkoituseraluokka 0121) rakentamiseksi, tontti 17105/3.

HEL 2019-010191

Rakennuspaikka sijaitsee Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueella. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kaksitoistakerroksinen lamellitalo.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 82 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 52,5 m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan pääosin katutasoon ja kellarikerrokseen. Kerhotila ja talosauna sijaitsevat yhteiskäyttöön osoitetun viherkaton yhteydessä 9. kerroksessa. Katutasossa on asemakaavan edellyttämiä liiketiloja 3 kpl.

Julkisivut

Julkisivumateriaalina on poltettu tiili, jonka sävy vaihtelee erikorkuisten osien välillä. Ylimpien kerroksien ja parvekkeiden pieliseinien julkisivumateriaalina on osin levyverhous, osin muuraus tai jälkisaumattu tiililaatta. Parvekkeet ovat pääosin ulokeratkaisuja, Pasilankadun varren parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan autopaikkavelvoite on 32 ap. Autopaikoista 28 ap sijoitetaan korttelin autohalliin (sisältää yhden LE-paikan). Asemakaavan mukaisesti korttelin ulkopuolelle alueelliseen pysäköintilaitokseen 17109/2 sijoittuu 4 ap. Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 158 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3)
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
Perustamistapalausunto
Palotekninen suunnitelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A (2018)
Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Alustava sopimus yhteisjärjestelyistä

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksessa 8.5.2019 ja 7.6.2019. 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.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus ylittyy 43 km² eli 0,8%. Perustelu: porrashuoneiden sisääntulokerroksissa on pyritty laatua parantavaan väljyyteen, ja katutilaa virikkeistävien liiketilojen laajuus on pyritty maksimoimaan.

Kerhohuone ja talosauna sijaitsevat 9. kerroksessa, yhteiskäyttöön osoitetun viherkaton äärellä. Kaavan mukaan osa näistä tiloista tulisi sijoittaa ylimpään kerrokseen. Perustelu: viherkattopinnan ja asukkaiden yhteistilojen muodostama kokonaisuus tarjoaa mahdollisimman monipuoliset edellytykset virkistyskäytölle.

Rakennusmassan porrastusta on muokattu A-porrashuoneen osalta, porrastus ei noudata asemakaavassa esitettyä. Massoittelumuutoksella porrashuoneen toimivuutta on saatu parannettua.

Rakennuksen B-porrashuoneen osalta ylitetään asemakaavassa esitetyt vesikaton maksimikorot osin 200 mm ja osin 500 mm. Perustelu: ylitys on seurausta kerroskorkojen nostamisesta tasoon, joka mahdollistaa liiketilojen ja porrashuoneen sisäänkäynnin sijoituksen luontevasti katukorkoihin nähden.

Talosauna on sijoitettu 9. kerrokseen rakennuksen porrastuksen osalle, jossa asemakaava mahdollistaa 8. kerrosta. Perustelu: talosauna on sijoitettu keskeisesti suhteessa yhteiskäytössä olevaan viherkattoon ja siihen liittyvään kerhohuoneeseen.

Pasilankadun varrella sijaitsevan osan kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet Pasilankadun puolella eivät ole sisäänvedettyjä. Perustelu: parvekkeet ovat samassa julkisivulinjassa kuin alempien kerrosten sisäänvedetyt parvekkeet; ylimpien kerrosten asunnot ovat kaavan mukaisesti sisäänvedettyjä.

Alueryhmällä tai naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta.

Rakennusoikeus

5660 k-m²

Asemakaava velvoittaa rakentamaan liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutasoon.

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		5437		5437
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		357		357
	lisäkerrosalaa 1		452		452
	liiketilaa		266		266
Autopaikat	Yhteensä	32			
	Rakennetaan	32			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6955 m ²
Tilavuus	19274 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

12-kerroksinen rakennuksen osa toteutetaan sprinklattuna.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	02.08.2019
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:

- 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 28 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 32 ap, on oltava asukkaiden käytössä viimeistään 15.10.2023. Nämä myöhemmin toteutettavat 4 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 mukaisesta aloituskokouksesta tulee lähettää tieto myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

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.

Rakennesuunnittelun osalta noudatetaan erityismenettelyä

(rakennuksen korkeus, raitiovaunuliikenteen aiheuttama runkomelu, rakenteiden värähtelyn hallinta). Selvitys erityismenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakennustöiden aloittamista.

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

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

Talotekniset ratkaisut on suunniteltava korkean rakentamisen rakentamistapaohjeen ohjekortin mukaisesti.

Talotekniseen suunnitteluun kytketty ulkopuolinen asiantuntija on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta.

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. Koska kortteli rakentuu useassa vaiheessa, tulee esittää asiantuntijakannanotto tilapäisen meluesteen tarpeellisuudesta.

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

Savunpoistosuunnitelma on hyväksyttävä pelustuslaitoksella.

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 katon kasvuston hoidosta.

Sovelletut oikeusohjeet

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