
Tunnus	17-0810-19-A LP-091-2018-03401
Hakija	As Oy Helsingin Höyrykatu 8, c/o Lumo Kodit Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0105-0008 Höyrykatu 8
Pinta-ala	1315 m ²
Kaava	12360
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	4420 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 17105/8. Rakennuspaikka sijaitsee Keski-Pasilan Ratapihakortteleissa.

HEL 2019-004214

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

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 71 asuntoa ja kolme liiketilaa. Asuntojen pinta-ala on yhteensä 3267,5 m². Liiketilojen pinta-ala on yhteensä 277,5 m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asukkaiden yhteistilat ja varastotilat rakennetaan katu- ja pihatasoon. Lisäksi kahdeksanteen kerrokseen sijoittuu talosauna.

Julkisivut

Rakennuksien julkisivujen päämateriaali on tilli. Rakennuksen Höyrykadun puoleinen julkisivu ja pääty ovat puhtaaksi muurattuja tiilijulkisivuja. Pihalle suuntautuvat julkisivut ja parvekejulkisivut ovat tiililaattapintaisia elementtejä, näissä käytetään jälkisaumausta. Rakennus on jaettu tiilen värvivaihteluin pienempiin osiin. Maantasokerroksen julkisivu arkadikäytävän alla on graniittilaattapintainen.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Erillisellä luvalla rakennetaan pihakannen alle koko korttelia palveleva autohalli, jonne sijoitetaan 166 autopaikkaa. Kaava määrää polkupyöräpaikkoja rakennettavan 148 pp, joista vähintään 111 paikan (75%) tulee olla sisäpaikkoja.

Suunnitelmassa polkupyöräpaikkoja on yhteensä 148 pp, joista 122 pp on sisäpaikkoja katu- tai pihatasossa.

Eriyisselvitykset:

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

Pasilankadun 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. Korosta +43 poiketaan 0,5 metriä ylöspäin. Korosta +46 poiketaan 1 metri ylöspäin. Korosta +49 poiketaan 1,8 metriä ylöspäin. Hakija perustelee maksimikorkojen ylityksiä kattoterassien esteettömyydellä, joka kasvattaa kerroskorkeuksia.

Poiketaan Höyrykadun ja Pasilankadun kulman näkymäalueen korkeudesta. Rakennuksen kulman sisäänvedon korkeus on 3,6 m kaavassa määrätyn 4 m sijaan. Syynä tähän on Höyrykadun ja Pasilankadun julkisivujen yhtenäisyyden säilyttäminen.

Pasilankadun puolella poiketaan asemakaavan parvekerakennetta koskevista määräyksistä. Parvekkeet ovat kannatettu maasta rakennusalueen puitteissa, jotta parvekkeen ulkosivu voidaan käsitellä rakennuksen julkisivun kaltaisesti.

Suunnitelmassa katutasen kerrosalasta 51% on liike- toimisto- tai palvelutilaa, kun kaavassa määrätään 60 %. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että liike- toimisto- ja palvelutiloja on keskitetty sinne, minne kulku voidaan järjestää esteettömästi suoraan jalankulkureiteiltä.

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 4420 m² ylitetään; asuin- ja liiketilojen yhteenlaskettu kerrosala on 4425 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 ylitymisestä aiheutuva sisäpihan puoleisten ulkoseinien epäjatkuvuus tontin rajalla suunnitellaan huolella. Katujulkisivujen jälkisaumatuissa tiililaattapinnoissa tulee erityisesti kiinnittää huomiota saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen detaljiikkaan, ja toimittaa näistä detaljiipirustukset ennen töihin ryhtymistä.

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

Asemakaava velvoittaa rakentamaan liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutasoon 60 % 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		4117		4117
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		553		553
	lisäkerrosalaa 1		488		488
	liiketilaa		307		307
Autopaikat	Yhteensä	28			
	Rakennetaan	28			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	88	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5620 m ²
Tilavuus	18500 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 05.07.2018
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 23 autopaikkaa. Koko asemakaavan velvoittama autopaikkamäärä, yhteensä 28 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 alueidenkäyttökäytöstä.

Raitovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun huomioimisen osalta tulee toimittaa selvitys erityismenettelystä rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

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 hyökkäysreitit suunnitelma ja savunpoistosuunnitelma on hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettava

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 katon kasvuston 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