

SELVITYS ASIAKASPYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMISESTÄ, POIKKEAMISLUPAA VARTEN

11920 Ilmalanrinne D ja E talot, laajennus

Hankkeen kuvaus

Tontille on rakennettu vuonna 2015 Parviainen Arkkitehtien suunnitelmien mukaan toimistokompleksin kaikki kellaritilat sekä 3 kpl suunnitellusta viidestä toimistorakennuksesta, talot A, B ja C. Tämän hankkeen tarkoituksena on toteuttaa aikaisemmin toteuttamatta jääneet toimistorakennukset D ja E.

Vaiheessa 1 on toteutettu 319 ap ja 286 ppp. Vaiheessa 2 (D ja E talojen rakentaminen) on esitetty toteutettavaksi uusia autopaikkoja E-talon 1. kerrokseen 16 ap ja pp-paikkoja 0. ja 1.kerrokseen yht. 70 ppp. Hankkeen jälkeen yhteenlaskettu autopaikkamäärä on 335 ap ja 356 ppp.

Pysäköinti- ja polkupyöräpaikat on esitetty liitteessä 11920_001-001 AP ja PPP laskelmat.

Uusista autopaikoista 13 ap (mukaan lukien 1 le-ap) on esitetty sijoitettavaksi E-talon 1.kerroksen autohalliin ja 3 ap pihakannelle D ja E talon väliin. Polkupyöräpaikat sijoitetaan kansipihoille. Uudet autopaikat on tarkoitettu D ja E talon asiakaspysäköintiin ja ne sijaitsevat rakennuksen nivelosassa sijaitsevan pääaulan välittömässä läheisyydessä.

Vaiheessa 1 on tehty ”Sweco-talon kestävä liikunnan suunnitelma” ja käyttäjiä kannustetaan valitsemaan kestäviä liikumistapoja työmatkaliikenteeseensä. Rakennuksella on LEED Gold ympäristösertifiointi.

Vaiheessa 2 tullaan hakemaan vähintään LEED Gold sertifiointi. Tällä hetkellä tutkitaan mahdollisuuksia saavuttaa Platinium -taso. Parhailaan tutkitaan myös edellytyksiä hakea rakennukselle WELL sertifiointi, mikä kannustaa edelleen käyttäjiä tekemään kestäviä ja terveellisempiä valintoja työpäiväänsä sekä työmatkaliikumiseensa.

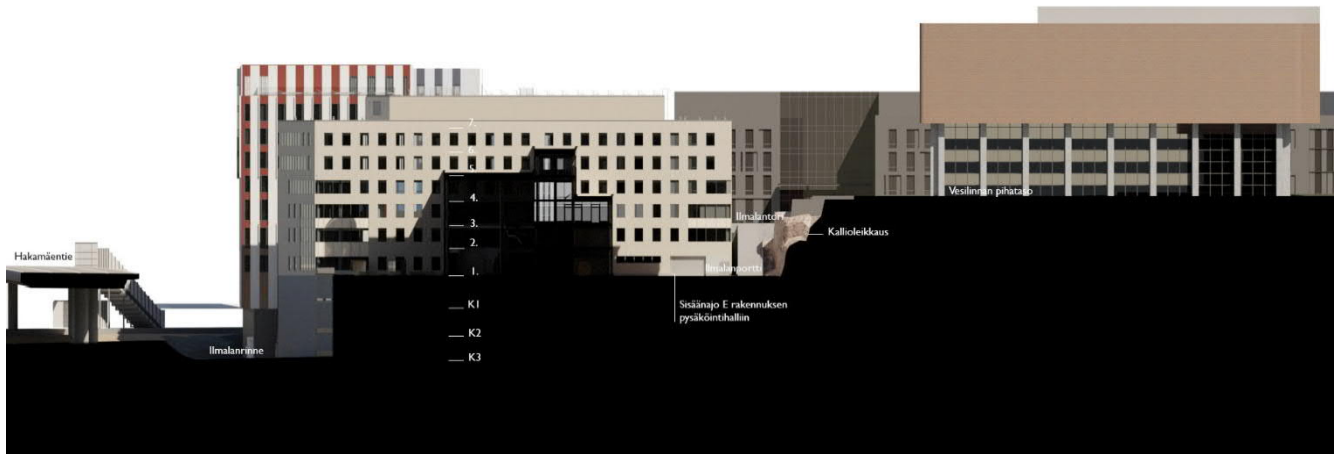
Poikkeamiset asemakaavasta

Vaiheessa 1 on haettu ja saatu poikkeamislupa pysäköintipaikkamäärän ylitykselle kellaritiloissa. Vaiheessa 1 toteutettiin poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti polkupyöräpaikkoja lähes yhtä paljon, mitä autopaikkoja. Rakennuksen kellaritiloissa on 2-kerroksisia polkupyörätelineitä. Vaiheessa 2 toteutetaan lisää polkupyöräpaikkoja siten, että niitä tulee kiinteistöön jopa enemmän mitä autopaikkoja.

Vaiheessa 2 haetaan poikkeamista myös autopaikkojen sijoittamisesta maantasokerroksen alapuolelle. Poikkeamiset on selostettu tarkemmin hankeselostuksessa.

Perustelut D ja E talon asiakaspysäköinnin toteuttamiselle

1. Nykyiset asiakaspysäköinnit kellarissa sijaitsevat A talon alapuolella, täysin vastakkaisessa päädyssä uusista D ja E taloista. Uudet asiakaspaikat olisi hyvä sijoittaa lähellä D ja E taloja, koska
 - Asiakkaan erehtymisen riski on suuri käytettäessä kellaripysäköintiä, sillä A rakennuksen asiakaspysäköinti on heti sisäänajon vieressä. Aiheuttaa vaivaa myös A-C talon käyttäjille heidän joutuessa opastamaan asiakkaita toimistokompleksin toiseen päähän
 - Kellarin ajoreitit ovat mutkittneet ja pitkät. Reitti kellarin sisäänajolta saattaa huolellisesta opastamisesta huolimatta aiheuttaa rakennuksessa ensi kertaa vierailijalle asiakkaille eksymistä, jolloin asiakaskokemus muuttuu huonoksi
2. Esteettömyyden näkökulma
 - Vaiheen 1 esteettömät autopaikat sijaitsevat kellarissa ja kansipihalla A-C talojen sisäänkäyntien yhteydessä. Esteettömälle asiakkaalle muodostu kohtuuttoman pitkä matka D ja E talojen pääsisäänkäynnille
3. D ja E talojen pääsisäänkäynnin sijainti Ilmalantorilla
 - Pääsisäänkäynti Ilmalantorilla, lähellä julkisia liikenneyhteyksiä kannustaa asiakkaitakin valitsemaan julkisen liikennevälineen yksityisautoilun sijaan
 - Mahdollisesti kiinteistössä ensi kertaa asioiva asiakas tulee omalla autollaan, kunnes huomaa sujuvat julkiset yhteydet ja siirtyy niiden käyttäjiksi
 - Autoilijoille on kuitenkin varattava asiakaspaikkoja, koska osa asiakkaista saattaa yhdistää vierailunsa muissa kohteissa käymiseen, johon ei välttämättä julkinen liikenne sovi reitin tai aikataulun takia
4. Uusien pysäköintipaikkojen lukumäärä on vähäinen suhteessa koko kompleksin pysäköintipaikkoihin
 - Olevat 319 ap + uudet 16 ap = 335 ap. Uusien autopaikkojen osuus on 5% kiinteistön autopaikoista
 - 95% autopaikoista sijaitsee K1 ja K2 kellarin pysäköintihalleissa
5. Uusista autopaikoista 13 ap sijaitsee E rakennuksen 1. kerroksen pysäköintihallissa. Määrä on pieni, joten esitetään 3 ap sijoitettavaksi pihakannelle
 - Näiden autopaikkojen sijoittaminen pihakannelle kompensoidaan pihakannen muun käsittelyn ja istutusten laadukkaalla suunnittelulla ja toteutuksella
6. Sijainti 1. kerroksessa on osittain maan tason alla
 - Uudet autopaikat sijaitsevat rakennuksen 1.kerroksessa. Johtuen tontin jyrkistä korkeuseroista, maantasokerros E rakennuksen itäjulkisivulla, joka rajoittuu Ilmalantorille, on rakennuksemme 3. kerros
 - Uudet autopaikat jäävät maantasokerroksen alapuolelle kokonaan itäjulkisivultaan ja lähes kokonaan myös eteläjulkisivulta. Sisäänajo tapahtuu rakennuksen kansipihalta 1.kerroksesta, yhteys Ilmalanportti-kadulta.
 - Uudet autopaikat sijaitsevat ympäristön korkeusasemiin nähden siten, että ne eivät näy häiritsevästi naapurikiinteistöihin: Vesilinnat sijaitsevat rakennuksen 3.kerroksen tason yläpuolella ja väliin jää jyrkkä kalliioleikkaus. Uudet rakennukset Ilmalantorin yhteyteen sijoittuvat myös torin tasolle, mikä on rakennuksemme 3.kerroksen tasolla.
 - Vaiheessa 1 rakennetut kellaripysäköinnit ovat pohjoisjulkisivultaan myös maanpinnan tason yläpuolella
 - Alla havainnollistavia kuvia rakennuksen ja sitä ympäröivän tontin korkeussuhteista



Maastoleikkaus pohjois-eteläsuuntaan (poikittain Ilmalanportti -katuun nähden)



Maastoleikkaus länsi-itäsuuntaan (Ilmalanportti -kadun suuntaisesti)