
Tunnus	22-0318-21-A LP-091-2020-00952
Hakija	Koy Vallilan Pysäköinti / Pohjola Rakennus Oy Suomi
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-9903-0101 Kangasalanatie 12
Pinta-ala	16520 m ²
Kaava	12508
Lainvoimaisuus	2019
Rakennettu kerrosala	959 m ²
Alueen käyttö	VP Puisto map Maanalainen tila, johon saa sijoittaa kentän alle yleisen pysäköintilaitoksen, jossa on pysäköintiä kahdessa tasossa. Pysäköintilaitoksen lattiat ovat tasolla noin +11.2 ja +14.4. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen ja perustuksineen tason +1.0 yläpuolelle. ma-1 Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta maanpinnalle johtovan poistoilmakuilun ja maanalaisesta tilasta maanpinnalle johtovan porras- ja/tai hissikuilun. ma-2 Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta maanpinnalle johtovan tuloilmakuilun ja maanalaisesta tilasta maanpinnalle johtovan porras- ja/tai hissikuilun.
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit
Rakennustoimenpide	Maanalaisen pysäköintilaitoksen (051) sekä sen maanpäällisten porrashuoneiden ja sisäänajorampin rakentaminen Rakennuslupahakemus maanalainen pysäköintilaitoksen sekä sen maanpäällisten porrashuoneiden ja sisäänajorampin rakentamiselle HEL 2021-001343 Vallilanpuiston hiekkakentän alapuolelle maanalaiselle määräalalle (91-22-9903-101) rakennetaan 1-kerroksinen maanalainen pysäköintilaitos sekä siihen kuuluvat kaksi

maanpäällistä porrashuonetta ja sisäänajoramppi voimassa olevan asemankaavan (12508) vuodelta 2019 osoittamille paikoille. Maanalaiselle määrälalle (91-22-9903-101) on myönnetty 18.2.2021 maankaivuulausunto 22-3494-20-MLA.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä ja hankkeelle liitetystä lausunnossa (11.5.2020) alueryhmä puoltaa suunnitelmia.

Pohjaratkaisu

Maanpäällisistä porrashuoneista A sijaitsee Karstulantien ja Kangasalantien risteyksessä hiekkakentän luoteisosassa ja porrashuone B eteläreunalla puiston yhteydessä. Sisäänajoramppi on sijoitettu kaavan osoittamalle paikalle puiston reunaan Kangasalantien varrelle. Näistä muodostuu kolme laitoksesta maanpäällejohtavaa hätäpoistumisreittiä. Pysäköintilaitoksen tekniset kuilut kootaan porrashuoneiden yhteyteen. Pysäköintilaitoksessa on yhteensä 154 autopaikkaa, joista kolme on yhteiskäyttöautopaikkoja.

Julkisivut

Porrashuoneiden pääasiallinen julkisivumateriaali on perforoitu Corten-levy, taustapinnat ja sokkelit ovat harmaat, betonielementtipintaiset. Osaan julkisivuista toteutetaan taideteoksia laserleikkaamalla Corten-levyihin hankkeelle liitetyn taidesuunnitelman mukaan. Maanpäällisten osien vesikatot ovat pääosin maksaruohokattoja.

Tontin käyttö

Vallilanpuiston puistoalueen peruskorjaus on suunniteltu samassa yhteydessä ja pysäköintilaitoksen suunnitelmat on sovitettu hyväksytyyn puistosuunnitelmaan. Pysäköintilaitoksen päällä oleva hiekkapelikenttä säilytetään sijainnillaan. Rakenteet ja maasto suunnitellaan siten, että kenttä voidaan myöhemmin muuttaa hiekkakentästä tekonurmeksi. Pysäköintilaitoksen porrashuoneiden kattovesiä viivytetään ja imeytetään alueen maaperään salaojaputkillä.

Esteettömyys

A-porrashuone on esteetön ja siinä on hissiyhteys pysäköintitasolle. Esteettömät autopaikat, 6 kpl sijaitsevat tämän sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

Pysäköintilaitos on yhteiskäytössä ja palvelee korttelin 585 tontteja; 20 (HeKa), 22, 23, 24, 25 ja 26, korttelin 556 tonttia 5.

Lisäksi varaudutaan alueen tulevaan rakentamiseen. Allekirjoitettu kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus liitetään kunkin tontin maanvuokrasopimukseen. Selvitys autopaikkojen kaavanmukaisesta jakautumisesta on liitetty hankkeelle.

Toimitetut tekniset selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Palotekninen suunnitelma
- Pintavaaitus ja kartoitus
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on A.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit; tontin 91-22-0584-1, Asunto Oy Rautalammintie 4 ja tontin 91-22-0555-1, Asunto-osakeyhtiö Sammatin haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

Naapuri Asunto Oy Rautalammintie 4 (tontti 91-22-0584-1) huomauttaa, ettei meluavia töitä kuten räjäyttämistä saa aloittaa ennen klo 8.00. Myöskään meluaville viikonlopputöille ei tule myöntää lupaa.

Naapuri Asunto Oy Sammatti (tontti 91-22-0555-1) huomauttaa, että suunnitelmissa pysäköintihallin sisäänajoramppi on sijoitettu kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti sekä toiminnallisesti väärään paikkaan. Pysäköintihallin ajoneuvoliikenne tulee aiheuttamaan melu- ja päästöhäiriötä As Oy Sammatin huoneistoihin ja ajorampin liikenne tulee heikentämään liikenneturvallisuutta Kangasalantiellä. Sisäänajoramppirakennuksen sijoitus on kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti epäonnistunut. Rakennus katkaisee sekä puiston näkymät, tilallisen jatkumon että toiminnallisuuden. Puiston näkymän päätteenä on historiallinen Kone ja Silta -korttelin kulmaus, jonka ylle kohoaa Paavalin kirkon torni, jotka molemmat ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Rakennus katkaisisi arvokkaan näkymäyhteyden sekä jakaisi puiston kahteen erilliseen osaan heikentäen puistoalueen maisemallista arvoa, virkistyskäyttöä ja ekologista kestävyyttä. Paikoitushallin ajoramppi tulisi sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan ja lähelle niitä uudisrakennuksia, joita se palvelee. Uudisrakentaminen korttelissa 585 tulee olemaan massiivista ja siksi Vallilanpuiston kokonaisuutta tulee erityisesti varjella kaupunginosan virkistysalueena. Maanpäällisten rakennusten

muodon, materiaalien ja värien tulisi sopia luonnon elementteihin ja ajoramppirakennus tulisi toteuttaa modernina puurakennuksena. Vallilanpuistossa kasvaa Helsingin kaupungin arvokkaiden puiden rekisteriin kuuluvia puita. Kohdassa, johon ajoramppirakennus on suunniteltu, on kolmen suurikokoisen puun ryhmä, joista yksi puu kuuluu em. rekisteriin. Suuret lehtipuut tulee säilyttää.

Hakija esittää vastineessaan, että ajorampin sijainti ja paikoitushallisuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Ajoramppi on sijoitettu hiekkakentän reuna-alueelle, jotta kentän toimivuus ei kärsisi. Hiekkakentän muoto ja suunta säilyvät ennallaan. Ajorampin sijoitus hiekkakentän itälaidalle mahdollistaa ilta-auriongon paistamisen kentälle Kangasalantien sekä Karstulantien varressa sijaitsevat puut on otettu huomioon suunnitelmassa. Pysäköintihallin maanalaiset tilat ovat sijoitettu mahdollisimman kauas puurivistöstä. Suositettu kävely-yhteys Vallilanpuistosta Kangasalantien varrella Hattulantielle saakka säilyy. Ajoramppirakennuksen etäisyys As Oy Sammatin rakennuksen kulmaan, jossa mainitut yksiöt sijaitsevat, on n. 45 m. Ajoramppi on suunniteltu mahdollisimman lyhyeksi pitäen maapäällisen rakennuksen koon kompaktina ja muutenkin maanpäällisten rakennusten koot on minimoitu; kaikki pysäköintihallin tekniset laitteet on integroitu rakennuksiin. Julkisivumateriaali on korkealaatuinen sekä pitkäaikainen ja siksi myös ekologinen valinta. Rakennusten vesikatot ovat pääsääntöisesti viherkattoja ja niiden sadevedet imeytetään maaperään. Julkisivumateriaalin värit on maanläheinen ja paikalle sopiva. Suunnitteluvaiheessa on järjestetty avoin taidekilpailu. Voittajan, taiteilija Laura Merzin ideoimia taideteoksia toteutetaan osaan julkisivuista (teos on pimeällä valaistu). Pysäköintihallin liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Pysäköintihallin sisäänajon ja jalkakäytävän väliin jää pitkä tasainen osuus, jossa näkyvyys on hyvä. Risteilevä jalankulkumahdollisuus ajorampin kohdalla on estetty matalalla luonnonkivimuurilla.

Haettu toimenpide on asemakaavanmukainen, eikä siinä ole poikkeamia lukuun ottamatta vähäistä julkisivumateriaalista johtuvaa rakennusalan ylitystä lukuun ottamatta. Tällä poikkeamalla ei ole vaikutusta naapurin etuihin. Rakennusluvan mukaisissa töissä noudatetaan kaupungin ympäristökeskuksen Vallilan aluehankkeelle myönnetyn meluluvan ehtoja.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeaminen asemakaavasta

Maanpäälliset rakennukset ylittävät muutamien julkisivujen osalta rakennusalueajat vähäisissä määrin, 10 - 329 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitykset ovat vähäisiä ja ne johtuvat pysäköintihallin maanalaisista tiloista, joihin maanpäälliset rakennukset ovat sidottu. Ylitykset mahdollistavat kaikkien julkisivujen Corten-julkisivulevyverhoilun.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus Pysäköintihallin kerrosala on yhteensä 4960 k-m2. Maanalaisen määräalan (91-22-9903-101) pinta-ala on 4740 m2.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
maalainen pysäköintilaitos		4960		4960

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5072 m ²
Tilavuus	20968 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	28.01.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista rakennusvalvonnan rakenneyksikölle on esitettävä kosteudenhallintakoordinaattorin raportti suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheessa tehdyistä kosteudenhallintatoimenpiteistä kosteudenhallinnassa sovellettavassa Kuivaketju 10:ssä esitettyihin vaatimuksiin ja tavoitetasoihin nähden.

Aloituskokoukseen on kutsuttava rakennusvalvontapalvelun rakennusteknisen osaston edustajan lisäksi Helsingin kaupungin edustajat maa- ja kallioperäyksiköstä sekä liikenne- ja katusuunnittelusta ja kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta. Kokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, pohjarakennesuunnittelija, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja.

Työmaajärjestelyissä tulee turvata Kangasalantien poikkeuksellisen hienon lehmusrivin säilyminen ja rakentamisen vaikutukset puustoon tulee minimoida.

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä ja noudatettava ympäristöpalvelun ohjeistusta pölynhallinnasta.

Työnaikainen pohjaveden alentaminen pohjaveden hallintasuunnitelman mukaan. Pohjaveden tasoa seurataan kaivannon ulkopuolelta pohjavesiputkista (vähintään 3 kpl) rakentamisen aikana. Urakoitsija dokumentoi tulokset ja toimittaa geo- / pohjarakennesuunnittelijalle. Pohjavedentasojen mittaukset tulee tehdä vähintään 1 kerta/kk, kriittisten työvaiheiden aikana useammin.

Lopullisen ulkoseinän alapohjan ja katon rakenteen tulee olla vesitiivis. Kantavan alapohjan kohdalla pohjaviemärit suositellaan tehtäväksi vedenpitävässä kaukalossa. Kaukalo tulee mitoittaa nostetta vastaan (riittävä oma paino tai ankkurointi). Arvion mukaan kaukalon alapohjan tasoon vaikuttaa n. 45 kPa:in nostevoiman ominaisarvo (ilman varmuuskertoimia).

Rakennusfysiikan riskiarvion riskitasoluokka on 2. Rakenteiden sijoituessa pohjavedenpinnan alapuolelle on kohteen rakennesuunnittelu ja rakenteiden toteutus erittäin vaativaa. Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista mukaisesti rakennesuunnitelmien laadunvarmistus on tehtävä hankkeen ulkopuolisen henkilön toimesta (477 / 2014 / 7§) ja kyseisten rakenteiden toteutukseen edellytetään erityismenettelynä ulkopuolinen tarkastus (maankäyttö- ja rakennuslaki / §150c).

Pysäköintilaitokseen rajautuva Vallilanpuiston Kangasalantien lehmusrivin 5 vuotta kestävä ylläpito ja seuranta edellytetään hankkeeseen ryhtyvältä; puiden tilan ja kunnon seuranta asiantuntijatyönä, puiden kastelu säännöllisesti tarvittaessa. Jos puita kuolee, sovitaan niiden korvaamisesta kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun kanssa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan huomautuksen tehneille naapureille Asunto Oy Rautalammintie 4 (91-22-0584-1) ja Asunto-osaakeyhtiö Sammatti (tontti 91-22-0555-1).

04.03.2021

8

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 133 §, 135 §
ja 150c §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen,
jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468