
Tunnus	28-2386-22-A LP-091-2020-11438
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0140-0010 Teininrinne 6
Pinta-ala	1735 m ²
Kaava	Asemakaava 12445
Lainvoimaisuus	2017
Alueen käyttö	Autopaikkojen korttelialue (LPA)
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa Antero arkkitehti INARO

Rakennustoimenpide Pysäköintihallin (0513) rakentaminen

HEL 2022-011392

Rakennetaan kaksitasoinen pysäköintilaitos (käyttötarkoituseraluokka 0513).

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan kaikki tonttien 28134/1 ja 28140/11 paikat. Näiden tonttien paikat, yhteensä 63 ap, toteutetaan nimeämättöminä. Tontin 28134/1 asunnot ovat kaupungin vuokra-asuntoja. Lisäksi tontille sijoitetaan 4 nimettyä paikkaa tontin 28140/12 käyttöön. Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 67 autopaikkaa, joista 3 on mitoitettu liikuntaesteisten käyttöön. LEpaikat sijaitsevat tontin pohjoiskulman maanvaraisella osalla. Sähköautojen lataukseen varaudutaan niin että osalla paikoista toteutetaan latausmahdollisuus ja kaikki paikat ovat myöhemmin muutettavissa sähköautopaikoiksi.

Rakennuksen julkisivut ovat betonia, puurimoitusta ja maanpäällisiltä osiltaan viherseinää.

Rakennuksen alatasolle on esteetön käynti suoraan ulkoa. Tontin muut kävelyalueet ovat esteettömiä.

Hulevesiä viivytetään tontilla ja johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Hulevesien tulvareitti johdetaan puiston viheralueelle, jossa on hulevesien hallintarakenteita.

Rakennusvalvonnan toimikuntakäsittelyt
16.2.2021 Alueryhmä I
24.5.2021 Kaupunkikuvatyöryhmä
21.12.2021 Alueryhmä II

Toimitetut selvitykset:
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Palotekninen suunnitelma ja kaaviot
Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)
Pihasuunnitelma
Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Naapurien kuuleminen
Alustava rasite- ja yhteisjärjestelysopimus
Alueryhmän muistio
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Sijaintilausunto

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. KANNEN YLIN KORKEUSASEMA

Poikkeama: Pysäköintitason rakennusalalla kaavassa ylin sallittu korkeusasema on +35.5. Suunnitelmassa ylin korkeusasema on +36.02. Kaavan korko ylittyy noin 18,5 metrin matkalla.

Perustelu: Pysäköintilaitos on ratkaistu luontevimmalla tavalla: sisäänajo alatasolle tapahtuu pysäköintikampojen välistä, jossa kadun korkoasema on n. +32.8. Tästä korosta valitulla vapaalla ajokorkeudella ja tarvittavilla rakenteilla määräytyy kannen ylin korko +36.02. Ylätasolle ajo tapahtuu Teininrinteen päästä kiertämällä maanvaraisen pysäköintialueen poikki. Koska pysäköintilaitoksen käyttäjät tulevat pääosin pohjoisesta, on haluttu varmistaa, että tontin 28140/11 ajoyhteydeltä päästään esteettömästi kaavanmukaisesta korosta +34.5 pysäköintilaitokseen.

2. RAKENNUSALAN RAJAN YLITYS

Poikkeama: Rakennus ylittää rakennusalan lounaisen rajan 530 mm + puurimaverhous ja viherseinän kasvien tarvitsemat rakenteet.

Perustelu: Rakennusalan kokonaisleveys on 29,1 metriä. Kun autopaikkojen pituus on 5 m ja peruutustila 7 m, jää suunnitelman mukaisella autopaikkojen asettelulla seinärakenteille tilaa 0,1 metriä. Suunnittelussa on haluttu pitää kiinni 7 metrin peruutustilasta, jolloin kaksitasoisen osan rakenteet huomioiden rakennus ylittää rakennusalan rajaa hieman lounaan puoleisella rajalla.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

Tontille tulee rakentaa kaksitasoinen pysäköintiratkaisu.

Autopaikat

Vähintään	67
Yhteensä	67
Rakennetaan	67

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	794 m ²
Tilavuus	2677 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	05.01.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	12.08.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.
------------------------	---

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä säilytettävään kasvillisuuteen. Säilytettävät puut tulee suojata rakennustöiden ajaksi.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Autohallin jälkijännitetyjen betonirakenteiden osalle tulee nimetä kelpoisuusvaatimukset täyttävä erityisalan työnjohtaja ennen töiden aloittamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikkojen, pelastustien ja muiden yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyjen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b § ja 175 §

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Tiina Olli
lupa-arkkitehti