

Tunnus	45-2811-21-A LP-091-2021-06275
Hakija	Liikunta- ja hyvinvointikeskus Puro Oy
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0063-0005 Ratasmyllynkuja 3
Pinta-ala	9738 m ²
Kaava	Asemakaava 10989
Lainvoimaisuus	2002
Sallittu kerrosala	5500 m ²
Alueen käyttö	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) - asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa enintään 10 % käyttää liike- ja palvelutiloiksi - urheilurakennusten viereiset, rakentamatta jäävät alueen osat tulee istuttaa käyttäen puita, pensaita, köynnöksiä ja koristekasveja
Pääsuunnittelija	Airto Kari Tapio rakennusarkkitehti Sevendim Oy

Rakennustoimenpide	Ratasmyllynkuja 3, Liikunta- ja hyvinvointikeskus Puro Oy liikuntahallin, pysäköintialueen ja piha-alueen rakentaminen HEL 2021-010849 Rakennetaan liikuntahalli Myllypuron jäähallin parkkialueena toimivalle kentälle sekä halliin liittyvä piha-alue pysäköintipaikkoineen. Erillisellä toimenpideluvalla rakennetaan jäähallille korvaavat pysäköintipaikat jäähallin tontille. Pysäköintialueet ja liikenne molemmille tonteille on suunniteltu yhteensovittaan. Hallin kerrosluku on kaksi ja suurin korkeus 13,6 metriä, mikä ylittää metrillä asemakaavassa annetun enimmäiskorkeuden. Rakennuksen ensimmäinen kerros jakautuu kahteen suurempaan tilaan, padel-kenttiin ja voimistelusaliiin. Suurin osa tiloista hyödyntää koko hallin vapaan korkeuden. Pääsisääkäynnin yhteydessä on aulakahvio. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat myös eri toimijoiden pukutilat. Toinen kerros on kooltaan noin neljännes ensimmäisestä ja sisältää kuntosalin sekä IV-konehuoneen. Hallin kantavat rakenteet ovat pääasiassa betonia; padel-kenttien kattoa kannatetaan teräsristikoilla. Ulkoseinät ovat peltipintaisia, mustia eriste-elementtejä. Pääsisääntuloa korostetaan ja julkisivuja rytmitetään kuultokäsitetyllä puurimalla, josta on kehystetty valaistuja kenttiä rakennuksen ympäri. Hallin länsipuolelle sijoitettavaa liikenne- ja paikoitusaluetta on jäsenneily istutuksilla ja nurmikivellä. Pääsisääkäynnin yhteydessä on bussien pysähtymispaikka. Huoltoliikenne ja lähtevät bussit
---------------------------	--

kiertävät hallin.

Tulevalla paikoitusalueella sijaitseva puro putkitetaan, mikä on asemakaavan mukainen toimenpide. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan putkitettuun puroon.

Erityisselvitykset

- Ennakkoneuvottelumuistio 8.12.2020
- Muistio liittymäpalaverista (HSY)
- HSY:n hyväksymät suunnitelmat alueen läpi virtaavan avo-ojan ja johtojen putkittamisesta 11 kpl
- Sijaintilausunto
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta, hulevesiliittymää ei tarvita (muilla tavoin toteutettava)
- Energiaselvitys ja -todistus (B-luokka, E-luku 100), ilmanvuotoluku (4,0)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Pelastuslaitoksen vastaanottama palotekninen suunnitelma ja liitteet
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Perustamistapalausunto
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1
- Liikkumis- ja esteettömyys selvitys (lomake)
- Julkisivujen värityssuunnitelma
- Mainoslaitesuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Vuokrasopimus
- Esisopimus tierasitteen järjestelystä
- KKT-lausunto 1.2.2021
- Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto, puoltava
- Pelastuslaitoksen lausunto, puoltava
- Palotekninen lausunto P1 luokan rakennuksen julkisivujen puuverhoilun soveltuvuudesta
- Hankeselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Naapureiden kuuleminen 2 kpl

Lisäselvitys

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa 1.2.2021 ja hanketta puollettiin ehdollisena. Ehdotetut muutokset on huomioitu suunnitelmassa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Rakennus ylittää osittain läntisen rakennusalueen rajan 2,625 metriä.

Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että ylitys mahdollistaa ajoneuvoliikenteen hallin ympäri ja näin välttyään suurilta kääntymispaikkavarauksilta ja toiselta ajoneuvokaistalta hallin edustalla, jolloin istutuksille ja kevyelle liikenteelle jää enemmän tilaa.

Asemakaavassa rakennuksen enimmäiskorkeudeksi on annettu 12,5 metriä.

Rakennuksen enimmäiskorkeus ylittää kaavan mukaisen 12,50 metriä 1,08 metrillä.

Hakija perustelee ylitystä seuraavasti: riittävän suuri vapaa huonekorkeus ja esteetön (pilariton) lattia-ala takaavat hallin muuntojoustavuuden eri sisäpelejä varten.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.
Ylityksiä voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina, eikä kaupunkisuunnitteluvirastolla ole niistä lausunnossaan huomautettavaa.

Rakennusoikeus 5500 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Urheilurakennus		5439		5439
Autopaikat	Vähintään	54			
	Yhteensä	69			
	Rakennetaan	69			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	61.5	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5514 m²
Tilavuus 54336 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	09.09.2021
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	13.10.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	13.10.2021
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	17.09.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	01.10.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	09.08.2021
Lausunnon tulos	palautettu
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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- 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.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien osalta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Ennen julkisivun puuverhoilun toteuttamista on pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kulkutien tontille (91-45-63-4) ja tontin lävitse kulkevan putkitien käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen

käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

Mainoslaitteille on haettava erillinen lupa.

Kiinteistön omistajan tulee valvoa mainosten yleissuunnitelman noudattamista mainosten vaihtuessa. Tähän mainosten yleissuunnitelmaan sisältyvät mainoslaitteet tulee poistaa. Rakennuksen rakenteita ei saa vahingoittaa mainoksia tai niiden kiinnikkeitä uusittaessa tai poistettaessa.

Valaistuksesta tai mainoslaitteista ei saa aiheutua häikäisyä, häiriötä tai vaaratilanteita ympäristössä. Mikäli näistä mainostoimenpiteistä aiheutuu mainittuja ongelmia, tulee laitteen käyttö keskeyttää, sen toimintaa tulee muuttaa tai se tulee poistaa kokonaan vaaran tai haitan poistamiseksi. Tarpeettoman kirkasta valaistusta tulee kaikissa olosuhteissa välttää. Mainoslaitteiden valoteho on oltava sellainen, etteivät ne valaise ympäristöä. Vaihtuvanäyttöisten mainoslaitteiden kirkkaus tulee säätyä automaattisesti ympäristön valoisuuden mukaan. Raja-arvoja tulee voida muuttaa manuaalisesti. Voimakkaasti välkkyvien tai muuten haitallisten liikkuvien kuvien käyttäminen on kielletty.

Kiinteistöillä olevan mainonnan sisällön tulee olla kiinteistöä ja sen vuokralaisia palvelevaa. Digitaalisten mainosnäyttöjen sisällön tulee olla kiinteistön toimintaan liittyvää, opastavaa ja tiedotusluonteista tai kaupungin informaatiota ja kulttuuritoimintaan liittyvää sisältöä.

Vaihtuvanäyttöisille mainoslaitteille varattujen paikkojen käytössä on lisäksi noudatettava kulloinkin voimassa olevia Helsingin kaupungin rakennusjärjestystä, asetuksia ja viranomaisten ohjeita.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - i §:t, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 a - c §:t, 160 §, 161 a § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Vähätalo
arkkitehti