
Tunnus	10-0998-23-A LP-091-2021-11305
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0669-0001 Pinkkarinkuja 4
Pinta-ala	2973 m ²
Kaava	Asemakaava 12576
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	1500 m ²
Alueen käyttö	YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Kankkunen Anssi Samuli arkkitehti Arkkitehdit Rudanko+Kankkunen Oy

Rakennustoimenpide	<p>Päiväkodin (käyttötarkoitussuokka 0810) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen sekä kokoontumistilaksi vahvistaminen</p> <p>HEL 2023-002142</p> <p>Nihdin Käkikello-kortteliin rakennetaan kaksikerroksinen päiväkotirakennus (käyttötarkoitussuokka 0810), siihen liittyvät kaksi yksikerroksista kylmää varastorakennusta (käyttötarkoitussuokka 1210) sekä piha-alueita rajaava meluaita. Lisäksi tontille rakennetaan 4 maalämpökaivoa.</p> <p>Päiväkotirakennus on suunniteltu päiväkoti- ja esiopetuskäyttöön 140:lle 1-6 -vuotiaalle suomenkieliselle lapselle. Henkilökuntaa on noin 30 henkilöä. Päiväkotikäyttö ei ole ympärivuorokautista.</p> <p>Ensimmäisen kerroksen sali, ruokailu-, monitoimi- ja pienryhmätilat palvelevat alueen asukkaita iltakäytössä ja ne haetaan kokoontumistilaksi yhteensä 133 hengelle.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Päiväkotirakennuksen (RAK1) ensimmäisessä kerroksessa on päiväkodin toimintatilojen lisäksi sali ja ruokala kuumennuskeittiöineen, tekniset tilat sekä henkilökunnan sosiaalitilat, jotka toimivat S1-luokan väestönsuojana 47 henkilölle. Toisessa kerroksessa on toimintatiloja.</p> <p>Päiväkotirakennus rajautuu kolmelta sivultaan viereisiin asuintontteihin, joiden piha-alue on pääosin 2. kerroksen tasossa. Ensimmäinen kerros jää näiltä osin maanpinnan alapuolelle. Ulkoportaat toisesta kerroksesta poistumista varten sijaitsevat naapuritonttien puolella.</p> <p>Rakennus ja siihen johtavat kulkureitit piha-alueelta ovat esteettömiä.</p>
---------------------------	---

Piharakennukset toimivat ulkoiluvälinevarastona (Rak2) sekä jätehuoltorakennuksena (Rak3). Rakennusten paloluokka on P3.

Julkisivut

Päiväkotirakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Rakennuksen taitteisen länsijulkisivun seinäosuuksista osa on puuverhoiltuja. Rakennuksessa on tasakatto, joka toteutetaan viherkattona. Osa katosta on aurinkopaneelien käytössä. Katolle sijoittuvat kookkaat IV-laitteet suojataan metallisäleikköseinällä.

Ulkoiluvälinevaraston julkisivut ovat muurattua tiiltä ja katto toteutetaan viherkattona. Jätehuoltorakennuksessa on puurimaverhous ja kermikate.

Tontin käyttö

Tontille on myönnetty rakennuslupa raitiotieliikennettä palvelevalle sähkönsyöttöasemalle Konttinosturinkujan vastaiselle rajalle, lupatunnus 10-1647-22-A.

Tontti aidataan. Pinkkarinkujan ja Konttinosturinkujan puolella aita toteutetaan läpinäkyvänä melueterakenteena raitiotiemelua vastaan. Piha on alueen asukkaiden käytössä päiväkotitoiminnan ulkopuolella.

Huoltoliikenteelle on varattu huoltopiha tontin pohjoiskulmasta. Pinkkarinkujan varteen, tontin puolelle toteutetaan 3 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisille soveltuva. Saattoliikenteelle osoitetaan 2 autopaikkaa Nihdinrannan kadunvarsipysäköinnistä. Tontin piha-alueelle toteutetaan 20 polkupyöräpaikkaa.

Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston.

Tontin piha-alueelle porataan suoraporauksena 4 maalämpökaivoa.

Erytysselvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma + palovihko
- Hankkeen akustiikkasuunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Energiatodistus ja -selvitys: energiatehokkuusluokka A (E=68), ilmanvuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Kerrosalalaskelma
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Alueryhmän lausunto
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys

Lausunnot

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta poikkeamiseen lausuntokokouksessaan 12.10.2022. Lausuntokokouksen jälkeen hanke on saanut vapautuksen alueelliseen imujätejärjestelmään liittymisestä. Jätehuoltoa varten tontille rakennetaan jätehuone.

Helsingin kaupungin elintarvikeyksikön 28.2.2023 antaman lausunnon kirjaukset on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Ympäristöpalvelujen terveydensuojelun lausunnossaan 27.2.2023 esittämät huomiot on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.

Lisäselvitys

Päiväkotisuunnitelma perustuu vuonna 2021 järjestetyn minikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Rakennusalueen ylitys

Poikkeus: Päiväkotirakennus ylittää länsisivultaan asemakaavan määrittämän rakennusalan rajan n. 2 metrillä.
Perustelu: Kaupunkikuvallisesti päiväkotit nousee paremmin esille korttelista, korostaen rakennuksen luonnetta Nihdin ainoana julkisena rakennuksena.

Poikkeus: Asemakaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolelle, katualueen rajalle rakennetaan 2 ulkorakennusta, kooltaan 34 m² (Rak2) ja 25 m² (Rak3).
Perustelu: Rakennukset sisältävät päiväkodin toiminnan kannalta välttämättömiä toimintoja (ulkovälinevarasto sekä jätehuone, ylläpidon varasto ja keittiön rullakkovarasto) ja ne ovat hyvässä sijainnissa suhteessa piha- ja huoltotoimintoihin.

2. Rakennusalueen ja tontin rajan ylitys

Poikkeus: Päiväkodin toisen kerroksen poistumistieportaavat sijaitsevat osittain korttelin asuintonttien 5 ja 6 piha-alueella, jonka pinta on toisen kerroksen tasolla.
Perustelu: Päiväkotirakennus rakennetaan asuinrakennustonttien puolella lähes kiinni tontin rajaan. Poistuminen toisesta kerroksesta suoraan pihatasolle on luonteva ratkaisu, näin ei tarvitse kulkea ensimmäisen kerroksen tilojen kautta. Ensimmäisestä kerroksesta poistuminen tapahtuu puolestaan suoraan päiväkodin pihalle. Poistuminen kansitasolle ei ole este kansipihaan toimintoille. Ratkaisusta on sovittu naapuritonttien kanssa ja siitä laaditaan tarvittavat yhteisjärjestelyt.

Poikkeus: Väestönsuojan hätäpoistumisreitti rakenteineen ylittää osittain rakennusalueen ja tontin rajan asuintontin 6 puolelle, jossa pihan pinta on toisen kerroksen tasolla.

Perustelu: Hätäpoistuminen tapahtuu kaivautumalla. Pihatasolle kaivautuminen on luonteva järjestely tapauksessa, jossa päiväkotirakennus on kolmelta sivultaan kiinni kansipihassa. Hätäpoistumisreitit rakenteet jäävät pihatason alapuolelle, jolloin ne eivät ole este asuinrakennusten pihan toiminnoille. Ratkaisusta on sovittu naapuritonttien kanssa ja siitä laaditaan tarvittavat yhteisjärjestelyt.

3. Asemakaavan mukaan päiväkodin katto tulee rakentaa viherkattona.

Poikkeus: Päiväkodin katto toteutetaan osittain viherkattona ja osittain kiveysalueena, jolle sijoitetaan aurinkosähköpaneelit.

Perustelu: Aurinkosähköpaneeleja ei ole paloteknisesti mielekäästä sijoittaa viherkaton päälle.

Poikkeus: Jätehuoneessa (Rak3) ei ole viherkattoa.

Perustelu: Rakennus on pieni ja sen katon kaupunkikuvallinen merkitys sekä vaikutus hulevesien käsittelyyn on vähäinen.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus 1500 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa		1387		1387
kerrosalan ylitys /MRL 115§		312		312

Autopaikat Yhteensä 3
Rakennetaan 3

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 33.5 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1699 m²
Tilavuus 7416 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 16.02.2023
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto) 27.02.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms. 28.02.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto) 02.01.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus) 08.02.2023 palautettu
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamiset asemakaavasta koskien rakennusalan rajojen ylitystä, tontin rajan ylitystä sekä vesikaton toteutusta viherkattona 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

- lämpökaivon sijaintikatselmus

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 työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalvelujen ympäristönseuranta- ja valvontayksiköstä.

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

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustiimistä.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle sijoittuville rakenteille sekä sinne johdettaville hulevesille tulee selvittää Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

Maalämpökaivoja koskevat lupamääräykset:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin maalämpökaivojen poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "k ymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Maalämpökaivojen porauksessa on noudatettava maalämmön rakennettavuusselvitykseen kirjattuja yleisiä ehtoja.

Erityismenettelyjä koskevat lupamääräykset:

Erityismenettelyn piiriin kuuluvien kriittisten rakennusfysikaalisten rakenteiden toteutuksen tarkastus tulee toteuttaa asiantuntijatarkastuksena. Suunnitelma toteutuksen asiantuntijatarkastuksesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. (MRL 150 b §)

Hankkeen kantavien rakenteiden ja rakennusfysikaalisten rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijan tulee valvoa ja varmentaa kantavien rakenteiden ja rakennusfysikaalisten rakenteiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvedon.

Mallitarkastukset ja suunnitelmatäydennykset:

Hyvässä ajoin ennen kyseisen työvaiheen aloittamista ja rakenustavikkeiden tilaamista on julkisivumuurauksista saumauksineen, puisesta julkisivuverhouksesta sekä rakennuksen länsijulkisivulle kehyksen muodostavasta julkisivuverhouksesta pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Hyvässä ajoin ennen aitarakenteiden toteutusta rakennusvalvontaan tulee toimittaa suunnitelma meluaidan kuviointiteippauksista sekä teräslanka-aidan tyypeistä.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukuna 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisulla rakennuksessa ja piha-alueella tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, rakennusvalvonnalle on esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta todennuksena, että Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukaiset vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117j§).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on iltakäyttöön hyväksytyyn tilaan (kokoontumistila) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 k §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Minna Soukka
arkkitehti