

15.09.2022

1

---

<b>Tunnus</b>	34-1870-22-A LP-091-2021-10145
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
<b>Rakennuspaikka</b>	Pakila, 091-034-0153-0006 Ripusuontie 34
<b>Pinta-ala</b>	8942 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 4630
<b>Lainvoimaisuus</b>	1960
<b>Sallittu kerrosala</b>	6707 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Yleisten rakennusten korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Rudanko Hilla Maria Helena arkkitehti Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

---

**Rakennustoimenpide** Päiväkoti-koulurakennuksen (0810) ja maalämpökaivojen rakentaminen sekä aloittamisoikeus

HEL 2022-009773

Rakennetaan purettavan päiväkotirakennuksen tilalle uusi 2-kerroksinen päiväkotikoulurakennus ja pihavarastot piha- ja pysäköinti-, saatto- ja huoltopiha-alueineen. Lisäksi tontille rakennetaan 16 kpl maalämpökaivoja.

Uusi rakennus palvelee päiväkotia, esikoulua sekä 1. ja 2. luokkien opetustoimintaa.

Rakennuksen varhaiskasvatuksen mitoitusslapsimäärä on 240 ja perusopetuksen mitoitussoppilasmäärä on 180. Tämän lisäksi pohjoissiiven pohjakerrokseen on sijoitettu monivammaisten lasten yksikkö (MOVA) sekä toiminta-alueittain etenevän opetuksen yksikkö (TOI), joiden yhteenlaskettu mitoitus on 12.

Rakennus on esteetön.

Erilliset pihavarastot toimivat ulkoiluvälinevarastoina sekä lastenvaunusuojana.

Ullakoilla on IV-konehuoneet jokaisessa siivessä.

Vuonna 2022 on myönnetty purkulupa (34-0691-22-P) vanhan 1970-luvulla rakennetun päiväkodin purkamiselle.

#### Tontin käyttö

Tontti sijaitsee pohjoiseen laskevassa rinteessä. Rakennus porrastuu tontilla kaksi metriä johtuen tontin korkeuseroista. Koulun piha ja sisäänkäynti suuntautuvat kaakkoon, päiväkodin pihat länteen ja huoltopiha koilliseen. Päiväkodille rakennetaan aidattu piha. Päiväkodin piha porrastuu kahteen tasoon. Yläpiha on varattu päiväkodin pienimmille 1-2-vuotiaille lapsille, alempi piha 3-4-vuotiaille lapsille.

Tontilla olemassa olevaa puustoa säilytetään tontin länsilaidan metsikön alueella.

#### Liikenne, pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Tontille toteutetaan yhteensä 13 autopaikkaa, joista yksi liikkumisesteisellä tilamitoituksella. Ajoyhteys tontille on Ripusuontieltä tontin koilliskulmalla. Pysäköintialueen yhteyteen on varattu paikka myös saattoliikenteelle.

Tontille sijoittuu 95 polkupyöräpaikkaa, jotka sijaitsevat pääosin tontin koilliskulmalla pääosin tontin itärajalla.

#### Pohjaratkaisu

Rakennus on kaksikerroksinen ja aukeaa kolmeen siipeen, joiden akseliin sijoittuu korkeaa tilaa oleva keskiaula.

Keskiaulan alueella on ruokailu-, musiikki-, kuvaamataidon ja käsityön tilat sekä kerroksia yhdistävä hissi. Päiväkoti sijoittuu rakennuksen pohjois- ja eteläsiipeen. Koululaiset sijoittuvat itä- ja eteläsiipeen. Itäsiiven 1. kerroksessa on pieni liikunta- ja juhlasali, joka voidaan jakaa kahteen osaan.

#### Runko- ja julkisivumateriaalit

Päiväkotirakennus on betonirunkoinen, pääasiallinen julkisivumateriaali on puupaneeliverhous. Kattomateriaalina on hopean harmaa konesaumattu peltikate.

#### Erityisselvitykset:

- Rakenteiden suunnittelun perusteet-asiakirja
- Rakennetyypit
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
- Energiaselvitys ja energiatodistus
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma ja liitepiirustukset
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

- VSS-suunnitelma
- Perustamistapalausunto
- Alustava pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Ympäristöterveyden esittelyn muistio
- Ympäristöpalveluiden kommenttien huomioiminen

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankekuvaus
- Naapurien kuuleminen

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä.

Hankkeelle haetaan tämän hakemuksen yhteydessä aloittamisoikeutta ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta.

#### Lisäselvitys

Osa väestönsuojapaikoista osoitetaan tämän rakennuksen osalta Halkosuontie 88 väestönsuojaan, missä väestönsuojan kapasiteetti on kohteen omaan käyttöön nähden ylijäämäinen. Laskelma on selvitetty tämän luvan yhteydessä väestönsuojapiirustuksessa.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Kiinteistön (91-34-142-20) haltijat ovat huomauttaneet mm. seuraavista asioista:

Meluhaitasta, kentän etäisyys alle 10m ja sen aidan aiheuttamaan mahdolliseen meluhaittaan ja ehdottavat peliaitauksen korvaamista matalalla lauta-aidan ja pensasaidan rakentamisella sekä vaativat kentän käytölle joko lukitusratkaisua tai normaalin hiljaisuus käytännön mukaista 7-22 järjestyssääntöä, koska alueen nykyisen päiväkodin alueellakin on ollut myöhäisen ja öisen ajan häiriökäyttöä. On huomautettu pelastusteistä. Oppilasmäärää on vaadittu pienentämään.

Kiinteistöjen (91-34-162-15) ja (91-34-153-7) haltijat ovat huomauttaneet mm. seuraavista asioista:

On huomautettu pysäköinti- ja huoltoliikenteen sekä näiden sijoituksen aiheuttavan kohtuutonta häiriötä ja vaatinut ratkaisuun muuttamista siten, että sisäänajo tapahtuisi lännempää Ripusuontien puolelta koulurakennuksen kulman tienoilta sekä vaatinut että pyöräpaikkoja sijoitettaisiin myös Elontien puolelle, koska suurin osa liikennettä tulee huomautuksen mukaan etelän suunnalta. Lisäksi on huomautettu pysäköinti- ja huoltoliikenne-

alueen houkuttelevan häiriötä aiheuttavaa käyttäytymistä ilta- ja öiseen aikaan nuorien sekä huumeidierien muodossa. "Pyöräpysäköintikujan" pelätään muodostuvan myös ei toivottavaksi läpikulkuliikenteen väyläksi Ripusuon- ja Elontien välillä.

Kiinteistön (91-34-153-7) haltijat ovat huomauttaneet lisäksi mm. seuraavista asioista:

On vaatinut umpinaisen aidan rakentamista tonttien välille yksityisyyden ja kotirauhan suojelemiseksi. Toteutustavaksi vaaditaan riittävän korkea ja koko tontin pituista puurakenteista aitaa suojelemaan häiriöltä mm. parkkipaikkojen ja huoltoliikenteen häiriöiltä.

Kiinteistön (91-34-153-14) haltijat ovat huomauttaneet mm. seuraavista asioista:

Monitoimikentän sijoituksesta lähelle rajaa sekä sen aiheuttamista häiriöistä. Monitoimikentän tarvetta on kyseenalaistettu, lähellä sijaitsee vastaavanlaisia pelipaikkoja. Ulkokalusteiden on arveltu houkuttelevan nuorisoa ilta- ja öisen ajan oleskeluun, mikä aiheuttaa häiriötä. Kysytty, miten estetään melun kulkeutumisesta naapuriin.

Kiinteistön (91-34-162-18) haltijat ovat huomauttaneet mm. seuraavista asioista:

Hankkeen kokonaisuuden hahmottamiseksi kysytään miten suunnitelmat ovat muuttuneet asemapiirustuksen ja piharakennuksen osalta.

Hakija on vastannut naapurihuomautuksiin aiheotsikottain mm. seuraavasti:

Koulu- ja päiväkotitoiminnan pihan käyttö ja melu Lasten ulkoilu aiheuttaa väistämättä ääntä, jota ei pystytä ulkotiloissa täysin rakentein rajaamaan tontille. Eniten ulkoilevien päiväkotilaisten piha on kuitenkin uudisrakennuksen ja kasvillisuuden rajaama. Koulun välituntikello pyritään pitämään mahdollisimman hiljaisena, ja sen käytöstä toivotaan naapureilta palautetta käytön alkaessa.

Pelikenttä

Tontin kaakkoiskulmaan on sijoitettu pelikenttä pienten koululaisten tarpeisiin. Kenttä on pienten koululaisten opetuksen toteuttamiseksi välttämätön.

Pelikentän mitoitusta on pienennetty ja sen etäisyyttä rajanaapuriin on kasvatettu. Kenttää on myös siirretty kauemmas naapuritontista ja kadusta, ja kasvillisuutta on lisätty kentän ja

tontin rajojen väliin. Tuotteen valinnassa on painotettu meluttomuutta.

Aitaamisesta tuli naapurien huomautuksissa vastakkaisia näkemyksiä. Pallojen karkaamisen estämiseksi kenttä on aidattu. Pelikentän yhteyteen on tarkoitettu pelikentän opasteella käyttöaika huomautuksen mukaisesti klo 7-22.

#### Iltakäytön melu

Pihakalusteet on valittu siten, että ne palvelevat opetustoimintaa. Pihalle ei ole sijoitettu katospaviljonkeja, joissa voisi oleskella katveessa iltaisin. Päiväkotitoiminnan tarvitsemat sisäänkäyntikatokset ovat nurkistaan avoimia ja valaistuja. Pihan ja pelikentän iltakäyttöä painotetaan alueen muille tonteille. Helsingin NMKYn rakenteilla olevan liikuntakeskuksen pihaan on tulossa laajasti katukoriskenttiä, jolloin iltakäytön toivotaan siirtyvän näille tonteille. Häiriökäyttäytyminen alueella todennäköisesti vähenee, kun kaupungin nuorisopalvelut aloittaa Halkosuontien koulun tiloissa nuorisotalotoiminnan.

#### Pelastustiet ja liikennemäärä

Pelastustie tontille on esitetty rakennusluvan asemapiirroksessa sekä paloteknisessä suunnitelmassa, jonka pelastuslaitos on tarkastanut ja leimannut. Pelastustie kulkee huoltopihan kautta rakennuksen äärelle, jossa on yksi nostopaikka. Ripusuontien tukkivaa pysäköintiä ei sallita uudisrakennuksen ympäristössä, vaan liikennemerkkein ohjataan lyhytaikainen saattopysäköinti tontin kohdalle Ripusuontien varteen. Tontilla on 13 autopaikkaa ja pysäköinti on sijoitettu siten, etteivät autot tuki pelastustietä.

#### Umpinainen aita näkösuojaksi naapureille

Toivottu umpinaista aitaa yksityisyyden suojelemiseksi. Aita on merkitty ko. kohdalle asemapiirrokseen. Aita on umpinainen lauta-aita (h= min.1200mm). Toisessa huomautuksessa pyydetään näkösuojaa huoltopihalta Ripusuontielle päin. Tähänkin kohtaan saadaan näkösuojaksi lauta-aita.

#### Asemapiirroksen muutoksen sisältö

Yhdessä huomautuksessa todetaan, että naapurin kuulemisen toisella kierroksella muuttuneen asemapiirroksen muutostietoja ei ole saatavilla. Asemapiirroksen muutos ei sisällä suunnitelmamuutosta, vaan kyseessä oli harmillinen tekninen virhe. Lisäksi uuteen asemapiirrokseen on lisätty tarkentava laskelma kerrosalan käytöstä ja aita-merkintä Ripusuontie 32 ja 34 välille. Lisäksi pyydetään piharakennus 2:n julkisivukuvia. Piharakennusten kaikki julkisivut on esitetty pääpiirustuksessa ELO-07-01-Piharakennukset.

#### Huoltoajoliittymän sijainti

Nykyisellä paikallaan huoltoajo on paremmin eriytetty pihan jalankulusta. Elontien puolella on toinen jalankulun portti pihalle uuden suojatien kohdalla.

Ajoliittymään voidaan tarvittaessa asentaa asiastonta kulkua estävä rakenne (lukittava portti tms). Huoltopihalla ei sallita pelaamista tai pyörillä / mopolla ajelua, ja nämä kielletään opastein ja valvotaan kameroin.

#### Pyöräpysäköinnin sijoittelu ja tontin läpikulku

Pyörät on nyt sijoitettu kohtaan, joka on saavutettavissa sekä Ripusuontien että Elontien suunnalta. Itäisivun pyöräpysäköintiriviä lyhennetään huomautuksen pohjalta hieman pohjoispäästä, jottei pyöräpysäköinti tule liian lähelle Ripusuontietä, ja tilalle tulee kasvillisuutta. Pyöräpysäköinnin kulkupolulla ajo on kielletty, jota ohjataan kyltein sekä tarvittaessa ajoa estävällä rakenteella (portti tms). Pyöräpysäköinnin kulkupolkua ei tehdä umpinaiseksi kujaksi, vaan sen aita huoltopihan suuntaan on matala juoksuesteaita. Näin ei pääse syntymään varjoista kujaa asiattomaan oleskeluun.

#### Naapurihuomautukset ja hakijan vastauskirje

naapurihuomautuksiin ovat kokonaisuudessaan luvan liitteenä

#### Poikkeamiset perusteluineen

##### Hakijan ilmoittamat poikkeamiset perusteluineen

Autopaikkoja, polkupyöräpaikkoja, pelikenttää, aitausta ja leikkivälineitä sijoittuu osin asemakaavassa istutettavaksi määrätyille alueille.

##### Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Tontin käyttö on tiivis. Pihasuunnitelmassa on pyritty säilyttämään olemassa olevaa metsää ja puita sekä takaamaan mahdollisimman laajat oleskelupihat sekä turvallinen huoltopiha. Pysäköintipaikat maisemoidaan istutuksin kadun puolelta. Leikkivälineet, polkupyörätelineet ja aidat valitaan tyyliiltään puistomaiseen maisemaan sopivaksi.

#### Rakennusoikeus

Rakennusoikeus 6707 m<sup>2</sup>

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
yleisten rakennusten kerrosalaa		3750		3750

15.09.2022

7

	kerrosalan ylitys /MRL 115§		220	220
Autopaikat	Yhteensä Rakennetaan	13 13		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	58	1	Ei
	S1	23.1	1	Kyllä
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	4518 m <sup>2</sup>			
Tilavuus	14350 m <sup>3</sup>			
Paloluokka	P1			
Rakenteiden paloluokkavaatimukset				
	848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos			
Lausunto pvm	18.07.2022			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	23.06.2022			
Lausunnon tulos	lausunto			
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.			
Vakuuden laji	Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta			
Vakuus	0 euroa			
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeus koskee koko rakennushanketta valmiiksi saakka.			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.			
	Naapurin huomautukset on huomioitu suunnitelmissa ja hakijan laatimassa vastineessa.			

---

**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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- 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 aloituskokous.



Ennen hankintojen tekemistä ja työvaiheen aloittamista on rakennuksen julkisivuista esitettävä riittävän laajuiset mallit värimallein. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Detaljisuunnitelmat: Räystä ja liittymädetaljit on toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö ja kosteudenhallintakoordinaattori rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä työmaa-aikainen kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1,0), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Matkaviestinten kuuluvuus sisätiloissa tarkistettava rakennusvaiheessa mittauksin ja tarvittaessa kuuluvuutta parannetaan sisäantenniverkolla.

Tilojen käyttöönotosta tulee tehdä ilmoitus ympäristöpalveluille viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista (terveydensuojelulaki 13 §). Keittiön toiminnan osalta tulee tehdä ilmoitus ympäristöpalveluiden elintarviketurvallisuusyksikköön viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

15.09.2022

11

Päätösote toimitetaan ympäristöpalveluiden  
ympäristöterveysosastolle.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §,  
135 §, 144 § ja 175 §  
Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 3§

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pekka Ryhänen  
lupa-arkkitehti