

12.04.2019

1

| | |
|-----------------------------|--|
| Tunnus | 33-0715-19-A LP-091-2019-01069 |
| Hakija | Helsingin kaupunki / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu |
| Rakennuspaikka | Kaarela, 091-033-0178-0002 Pelimannintie 16 |
| Pinta-ala | 27309 m ² |
| Kaava | Asemakaava 7583 |
| Lainvoimaisuus | 1976 |
| Sallittu kerrosala | 8000 m ² |
| Rakennettu kerrosala | 7634 m ² |
| Alueen käyttö | Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS) |
| Pääsuunnittelija | Ukkonen Mika Tuomas arkkitehti Arkworks Arkkitehdit Oy |

Rakennustoimenpide **Koulun väistötilojen ja jätesuojan rakentaminen määräajaksi. Aloittamisoikeus**

Suomalais-venäläisen koulun väistötilojen rakentaminen määräajaksi 31.7.2023 saakka.

HEL 2019-003789

Kaupungin omistamalle koulutontille rakennetaan kaksi kaksikerroksista ja neljä yksikerroksista koulupaviljonkia. Suomalais-venäläisessä koulussa on 700 oppilasta ja 60 opettajaa. Koulun opetus kattaa ikäryhmät esikoulusta lukioon saakka. Väistötilat tulevat palvelemaan koulua Kaarelankuja 2:een suunnitellun uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Tontilla ollut vanha koulurakennus on saanut purkuluvan 22.11.2018 (33-2789-18-P). Tontin pohjoisosassa sijaitsevat päiväkotit ja asuinrakennus säilyvät ennallaan.

Haetaan aloittamisoikeutta rakennusten rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Perusteluna on kaupungin kiireellinen tarve toteuttaa tarvittavat uudet esiopetus- ja peruskoulupaikat.

Rakennukset

Rakennukset ovat puurakenteisia. Keittiö sijaitsee kaksikerroksisen rak 1:n pohjoispäädyssä. Keittiön ja huoltoliikenteen kääntöpaikan tuntumaan rakennetaan jätesuoja.

Väistötilarakennusten julkisivut ovat pääosin valkoista ja harmaata/ruskeaa puuverhoilua. Rak 1:n julkisivut on verhoiltu värikkäin puupaneelikenttin. Vesikatto on Rak 3:ssa musta ja muissa rakennuksissa tummanharmaa peltikatteinen harjakatto.

Tontin käyttö

Saatto- ja huoltoliikenne hoidetaan tontin pohjoisreunassa olevaa väylää pitkin. Koulun henkilökunnalle rakennetaan 30 uutta autopaikkaa ja saattoliikennettä varten varataan tila 10 autopaikalle. Päiväkodin käyttöön jää näiden lisäksi 15 autopaikkaa.

Lupahakemuksen liitteenä on toimitettu pihasuunnitelma. Hulevesiä viivytetään istutuksin ja vettäläpäisevin pinnoittein.

Energiaselvitysten mukaan kahden uuden väistöarakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A (2018) ja neljän, vuosina 2013-2017 valmistuneen väistötilan energiatehokkuusluokka on B (2018).

Tekniset selvitykset:

Energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Perustamistapalausunto
Äänitekniinen selvitys
Liikennemeluselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Tontin käyttöoikeussopimus

Lausunnot

Helsingin elintarviketurvallisuusyksikkö on antanut lausunnossaan ohjeita keittiötilojen suunnitteluun ja muistuttaa että ympäristöpalveluille tulee tehdä elintarvikehuoneistoilmoitus viimeistään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Kaavoittaja on kannanotossaan korostanut, että tontti on Kehä I:n läheisyydessä, joten päästöjenhaittojen minimointiin ja piha-alueiden melunsuojaukseen tulee kiinnittää erityistä

huomiota. Tontin eteläreunaan sijoitettuna korkeammat rakennukset suojaisivat pihaa. Ulkoiluun ja leikkiin tarkoitetut alueet tulisi sijoittaa rakennusmassojen suojaan mahdollisimman kauaksi Kehätien päästölähteistä.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennukset sijoittuvat osittain kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennukset 1 ja 3 kokonaisuudessaan sekä rakennus 2 osittain ylittävät asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan (yhteensä 1964 m²). Hakija perustelee poikkeamista koulutontin toimivuuteen ja toteutusaikatauluun liittyvillä syillä. Uudet väistötilat sijoitetaan olemassa olevalle pelikentälle siten, että ne eivät sijoitu vanhan purettavan koulurakennuksen päälle sekä toisaalta myös niin, ettei tontilla olemassa olevaa puustoa jouduta tarpeettomasti kaatamaan.

Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu.

Rakennusoikeus 8000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

| | Käyttötarkoitus | Käytetty | Uusi | Purku | Yhteensä |
|--|---|----------|------|-------|----------|
| | opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa MRL 115 § | | 5083 | | 5083 |
| | | | 109 | | 109 |
| Autopaikat | Rakennetut | 55 | | | |
| | Yhteensä | 55 | | | |
| Hankkeen laajuus | | | | | |
| Kokonaisala | 5192 m ² | | | | |
| Tilavuus | 19851 m ³ | | | | |
| Paloluokka | P2 / P3 | | | | |
| Rakenteiden paloluokkavaatimukset | 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta | | | | |

12.04.2019

4

Lausunnot

| | |
|------------------------|--|
| Lausunnon antaja | Sijaintilausunto |
| Lausunto pvm | 20.03.2019 |
| Lausunnon tulos | lausunto |
| Aloittaminen | Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta. |
| Vakuuden laji | Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta |
| Vakuuden perusteet | Kiireellisen kouluhankkeen rakennustöiden aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta |
| Esittelijän perustelut | Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Suunnitelma on rakennusalan ylittämistä koskevaa poikkeamista lukuun ottamatta lainvoimaisen asemakaavan mukainen. Poikkeaminen on perusteltu ja vähäinen eikä naapureilla ole ollut siitä huomautettavaa. |

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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

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-aikaista kosteudenhallintaa koskeva suunnitelma.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Tilat saavat olla luvan mukaisessa käytössä kauintaan 31.7.2023 saakka.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 § ja 175 §.

| | |
|---------------------|---|
| Päätöksen antaminen | Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. |
| Valitusosoitus | Rakennusasia |
| Käsittelijä | Pirjo Pekkarinen-Kanerva arkkitehti puh. 310 26421 |