
Tunnus	35-0640-23-A LP-091-2022-06199
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantie
Rakennuspaikka	Tuomarinkylä, 091-035-0108-0002 Käräjätuvantie 3
Pinta-ala	7713 m ²
Kaava	Asemakaava 12093
Lainvoimaisuus	2012
Alueen käyttö	YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 20 prosenttia kerrosalasta
Pääsuunnittelija	Jaakola-Wondafrash Anne Kristiina arkkitehti Verstas arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Päiväkotirakennuksen (käyttötarkoitusluokka 0810), varastorakennusten (käyttötarkoitusluokka 1210) ja maalämpökaivojen rakentaminen, kokoontumistilaksi vahvistaminen sekä aloittamisoikeus

HEL 2023-000363.

Hankkeelle on 27.02.2023 myönnetty poikkeamispäätös HEL 2022-014923. Poikkeamispäätös koskee harjan enimmäiskorkeutta, kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeutta, yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituutta, koko julkisivun enimmäispituutta, koko päädyn enimmäisleveyttä, pääasiallista julkisivumateriaalia, katemateriaalia, talousrakennuksen julkisivumateriaalia, tontin aitaamista pensasaidalla, ajoaukon leveyttä, liikenteen melun torjumiseen tarkoitetun talousrakennuksen harjakorkeutta sekä rakennusoikeutta. Poikkeamispäätös on ehdollinen. Poikkeamisen ehto on, että hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, etteivät rakennustyöt vahingoita tonttia ympäröivää liito-oravalle tärkeää puustoa.

Rakentamista valmistelevalle puiden kaatamiselle on laadittu maisematyölausunto 35-0638-23-MLA.

Rakennetaan kaksikerroksinen pääasiassa puurakenteinen päiväkotirakennus. Piha-alueelle rakennetaan kaksi varastorakennusta ja yhdeksän maalämpökaivoa. Vahvistetaan kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärät.

Haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt puunkaadolla, maanrakennustöillä, muilla valmistelevilla töillä sekä perustusten rakentamisella ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman.

Päiväkotirakennuksen kokonaiskäyttäjämäärä on 304 henkilöä. Rakennuksessa on kuusi päiväkodin toiminta-aluetta, yksi alkuopetuksen toiminta-alue sekä leikkipuiston toiminta-alue.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat leikkipuiston ja alkuopetuksen toimintatilojen lisäksi kaksi päiväkodin toiminta-alueita. Loput neljä päiväkodin toiminta-alueita sijoittuvat toiseen kerrokseen.

Päiväkodin sisäänkäynnit avautuvat lounaaseen, päiväkodin pihan suuntaan, katettuun ulkotilaan. Alkuopetuksen ja leikkipuiston toiminta-alueiden sisäänkäynnit avautuvat luoteeseen, katettuun ulkotilaan. Huoltopiha ja -yhteys on rakennuksen kaakkoispuolella.

Vahvistetaan yhteensä 190 henkilölle neljä kokoontumistilaa: monitoimitila 60 henkilölle, ruokailutila 36 henkilölle, sali 74 henkilölle ja pienryhmätila 20 henkilölle.

Maantasokerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Ilmavaihtokonehuone sijoitetaan pääasiassa ullakolle.

Rakennetaan päiväkotirakennuksen lisäksi kaksi erillistä varastorakennusta piha-alueelle vaunukatoksiksi ja ulkoiluvälinevarastoiksi. Eteläosan varastorakennus torjuu myös Tuusulanväylältä aiheutuvaa liikenteen melua.

Julkisivut ovat kuultokäsiteltyä ja osin peittomaalattua puuverhousta. Päiväkodin vesikatto on harjakatto, jolle asennetaan aurinkopaneeleita. Varastorakennukset mukailevat päärakennuksen muotoa ja julkisivumateriaalia.

Tontin käyttö

Rakennuspaikalla olevaa puustoa säilytetään paikallaan. Pihan toiminnot, kuten eri-ikäisten lasten leikki- ja pelialueet sijoitetaan kasvillisuuden lomaan ja maisemoidaan täydennysistutuksilla. Tonttiliittymän tuntumaan rakennetaan 8 autopaikkaa, joista 1 paikka on mitoitettu liikuntaesteiseen käyttöön. Rakennetaan 36 polkupyöräpaikkaa. Rakennetaan jätteiden syväkeräysjärjestelmä. Hulevesistä osa johdetaan kasvillisuudelle sekä osa viivytetään putkistossa ja johdetaan hulevesiviemäriin.

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnossaan 07.11.2022 todennut, että rakennuksen mittakaavaa on onnistuneesti massoitellulla ja värityksellä pienennetty, vaikka räystäs- ja harjakorkeus onkin muodostunut varsin suureksi. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hanketta sillä huomiolla, että maastonmuokkaukseen sekä muutoinakin herkkään ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Esitetyt huomiot on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Pelastuslaitos on lausunnossaan 17.01.2023 esittänyt huomiot rakennuksen iltakäyttäjien poistumisturvallisuudesta, käyttäjämäärästä ja perehdytyksestä sekä väestönsuojan varatiestä. Esitetyt huomiot on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Helsingin kaupungin elintarvikeyksikkö on lausunnossaan 11.01.2023 esittänyt huomiot rakennuksen elintarvikehuoneiston pintamateriaaleista, elintarvikkeiden jäähdyttämisestä, kotikeittiöiden erottamisesta elintarvikehuoneistosta sekä jätteiden keräyksestä.

Ympäristöpalveluiden ympäristöterveysosasto on lausunnossaan 25.01.2023 esittänyt huomiot riittävästä ja laadukkaasta ulkoilmavirrasta, radonturvallisuudesta, päiväkotitilojen ominaisuuksista ja varusteista, eteistilojen vetohaitasta, pintamateriaaleista, piha-alueen melutasoista sekä liito-oravan elinolosuhteiden säilyttämisestä.

Ympäristönsuojeluyksikkö on lausunnossaan 13.03.2023 esittänyt huomion tontin pohjoisreunalla sijaitsevasta puuryhmästä, joka toimii liito-oran lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti puut ovat liito-oravan ydinalueella eikä niitä saa kaataa ilman ELY-keskuksen myöntämään poikkeuslupaa. Ympäristönsuojelu edellyttää puuryhmän suojaamista, mikäli työmaa ulottuu niiden välittömään läheisyyteen.

Erityisselvitykset:

- kosteudenhallintaselvitys
- energiaselvitykset, energiatehokkuusluokka A(2018)
- perustamistapalausunto
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1(1-3)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1(1-3)
- paloturvallisuuden riskiarvio R1(1-3)
- paloturvallisuussuunnitelmat
- rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet
- liikennemeluserveys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hakemus
- valtakirja
- poikkeamispäätös
- hankeselostus
- aloittamisoikeushakemus
- rakennusoikeuslaskelma
- naapureiden kuuleminen
- lausunto

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset on käsitelty erillisessä poikkeamispäätöksessä HEL 2022-014923. Muita poikkeamisia ei ole.

Rakennusoikeus

Asemakaava 2000 k-m²
Poikkeamispäätös 2100 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus palvelurakennusten kerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§	Vanha	Uusi 2100	Purku	Yhteensä 2100
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	7 8 8			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 40	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2654 m ²
Tilavuus	10118 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Päiväkotirakennus P1
Ulkovarastorakennukset P3

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen
muuttamisesta

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Pelastuslaitos 17.01.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu 13.03.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto) 25.01.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms. 11.01.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto) 27.12.2022 lausunto

Lausunnon antaja	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	03.01.2023
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Panttikirja
Vakuus	92000 euroa
Vakuuden perusteet	Hankkeen aikataulu on kiireinen Helsingin varhaiskasvatuspaikkojen vajauden vuoksi. Työt tulisi voida aloittaa mahdollisimman pian, että laadukkaasti rakentaen pysytään aikataulussa.
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p>

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- paalutussuunnitelma

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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.

Paalutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalveluihin ennen paalutustöiden aloittamista.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista säilytettävät puut on katselmoitava ja merkittävä rakennuspaikalla säilytettäväksi. Kartoitussuunnitelma säilytettävistä puista esitetään aloituskokouksessa.

Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden edustajan kanssa tulee varmistaa, että tontin läheisyydessä elävien liito-oravien elinolosuhteisiin vaikutetaan mahdollisimman vähän eikä rakentamisesta saa aiheutua liito-oraville tarpeetonta haittaa.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat liito-oravan ydinalueet ja pesäpuut tulee säilyttää rakentamattomina ja tarvittaessa ne tulee suojata rakennustöiden ajaksi.

Tontilla sijaitsevaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana käyttämää kolokoivua ja saman puuryhmän muita puita ei saa kaataa ilman ELY-keskuksen myöntämää poikkeamislupaa (luonnonsuojelulaki 49 §).

Lintujen pesäpuita ei saa kaataa, eikä puita kaadettaessa saa häiritä pesiviä lintuja 1.4.-15.8. välisenä aikana.

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

Tontilla pitää säilyttää tai istuttaa asemakaavamääräyksen mukainen määrä puita (1kpl / 100m²).

Maalämpökaivoista:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kypm.palu.ymparistovalvonta@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.

Maalämpöön liittyvistä ympäristövaikutuksista:

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, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön. Tarvittaessa energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kokoontumistiloiksi vahvistettuihin tiloihin kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Sisätilojen ääniympäristön asetuksenmukaisuus on todennettava kolmannen osapuolen (akustikon) selvityksin ennen rakennuksen käyttöönottoa ja tarvittaessa mittauksin käyttöönoton jälkeen.

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 117 j §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa sisäilman radonpitoisuus tulee mitata työturvallisuusmääräysten mukaisesti.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 144 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Mikko Nieminen Lupa-arkkitehti