

17.05.2019

1

Tunnus	32-1091-19-A LP-091-2018-09881
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0061-0002 Hilatie 1
Pinta-ala	3921 m ²
Kaava	Asemakaava 9333
Lainvoimaisuus	1987
Sallittu kerrosala	1961 m ²
Rakennettu kerrosala	1398 m ²
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide **Kahden tilapäisen koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentaminen. Aloittamisoikeus**

HEL 2019-005321

Kaupungin omistamalle koulutontille rakennetaan kaksi tilapäistä kaksikerroksista paviljonkirakennusta viiden vuoden määräajaksi. Tilapäisyyden perusteluna on se, että tontin rakennusoikeuden ylittävät väistötilat tarvitaan alueen kasvavalle varhaiskasvatuksen asiakaskunnalle.

Koulussa on 275 oppilasta ja päiväkodissa 42 lasta. Tontilla ollut vanha koulurakennus on saanut purkuluvan 12.3.2019 (33-0569-19-P).

Haetaan aloittamisoikeutta rakennusten rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Perusteluna on kaupungin kiireellinen tarve toteuttaa koulu- ja päiväkotitilat varhaiskasvatuksen alueellisiin tarpeisiin.

Rakennukset

Rakennukset ovat puurakenteisia. Rakennus B:n pohjoispäädyssä sijaitsee keittiö ja eteläpäädyssä päiväkodin tilat. Rakennusten julkisivut ovat pääosin keltaista puuverhoilua, ikkunoiden välissä on käytetty valkoista julkisivulevyä. Vesikatoissa on musta bitumihuopa.

Tontin käyttö

Lupahakemuksen liitteenä on toimitettu pihasuunnitelma. Päiväkodille on varattu rakennusten väliseltä piha-alueelta aidattu osa. Keittiön huoltoliikenne hoidetaan Hilatieltä tontin pohjoisreunasta. Koulun henkilökunnalle ja saattoliikenteelle varataan autopaikat viereiseltä LPA-tontilta.

Tekniset selvitykset:

Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennushankkeen puhtaudenhallinta-asiakirja
Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
Liitoskohtalausunto

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurikuulemisen asiakirjat
Kaavoittajan kannanotto

Lausunnot

Kaavoittaja on kannanotossaan edellyttänyt, että rakentaminen ei saa vaarantaa tontin eteläosassa sijaitsevaa vesihuollon runkolinjaa eikä Vanhan Hämeenyläntien varteen jääviä koivuja. Päiväkodin pihan sijoittuminen melualueelle on otettava huomioon pihasuunnitelmassa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen viereille tulosta ja kuullut poikkeamisten johdosta.

Naapuri kiinteistöllä 32060/3 on huomautuksessaan korostanut sitä, että koska tontin rakennusoikeus ylitetään merkittävästi, rakennukset eivät saa olla paikoillaan kauempaa kuin hakemuksen mukaiset viisi vuotta. Kaupungin laatiman vastineen mukaan tilapäiseen käyttöön vuokratut rakennukset ovat näillä näkymin käytössä enintään viisi vuotta.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Tontin käyttötarkoituksesta poikkeaminen:
Kaavanmukainen käyttötarkoitus YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Suunnitteluratkaisun mukainen käyttötarkoitus on koulurakennuksen lisäksi lasten päiväkot.

Perustelu poikkeamiselle on alueen päiväkotipaikkojen kasvava päivähoitopaikkatarve syksyllä 2019, jota varten määräaikainen rakennus tarvitaan, kunnes uusi pysyvä päiväkoti valmistuu 2024.

2. Kerrosalasta poikkeaminen:

Kaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 1961 m². Suunnitteluratkaisun mukainen rakennettava kerrosala on yhteensä 2999 k-m², kerrosalan ylitys 1038 k-m².

Perustelu poikkeamiselle on koulutilojen ja päiväkotipaikkojen tarve. Rakennuksen koko vastaa Helsingin varhaiskasvatuksen hyväksymiä tilaratkaisuja päiväkodille ja ala-asteen koulutiloille.

3. Autopaikat:

Asemakaavan mukaan tontilla tulee olla autopaikkoja 1ap/ 500 k-m². Tontilla ei ole ahtaan pihatilan vuoksi järjestettävissä yhtään autopaikkaa. Ne sijaitsevat viereisellä LPA- alueella. Perusteluna aiempi käytössä ollut koulurakennuksen pysäköintijärjestely.

4. Rakennusalasta poikkeaminen:

Rakennukset ylittävät tontin länsisivulla ja koilliskulmassa asemakaavaan merkityn rakennusalan ja ulottuvat istutettavaksi merkitylle alueelle. Perusteluna väistötilaratkaisun mukainen päiväkotipiharatkaisu.

5. Aluemuuntamon sijoitus:

Asemakaavan mukaan muuntamo on sijoitettava rakennukseen. Muuntamo rakennetaan kuitenkin erillisenä tontin pohjoisreunaan. Perusteluna on sähkönjakelun turvaaminen tilanteessa, jossa vanhassa, purettavassa koulurakennuksessa oleva muuntamo joudutaan siirtämään kiireellisenä uusien paviljonkien tieltä.

Rakennusoikeus 1961 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Koulu- ja päiväkotikerrosalaa		2999		2999

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2999 m ²
Tilavuus	10150 m ³
Paloluokka	P2

17.05.2019

4

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten
paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaavoittajan kannanotto
08.05.2019
ehdollinen

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
09.04.2019
lausunto

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen
lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji
Vakuuden perusteet

Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta
Kiireellinen koulu- ja päiväkotihanke. Aloittamisoikeus koskee
koko rakennushanketta.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää tilapäisen luvan myöntämisen
edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

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
- 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.

Tilapäiset rakennukset saavat olla luvan mukaisessa käytössä kauintaan 3.6.2024 saakka.

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. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Rakentaminen ei saa vaarantaa tontin eteläosassa kulkevia vesihuollon runkolinjoja. Rakentaminen tulee rajata siten, etteivät Vanhan Hämeen kyläntien varteen jäävien koivujen juuristoalue vaurioidu. Puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.

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

Helsingin ympäristöpalveluille tulee tehdä keittiöstä elintarvikehuoneistoilmoitus viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lupapäätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille kiinteistöllä 32060/3.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuslupaa haetaan maankäyttö- ja rakennuslain tilapäisiä rakennuksia koskevan 176 §:n mukaisesti. Tilapäisyydelle on esitetty viiden vuoden määräaikaan liittyvä perustelu.

Liikennejärjestelyt on suunniteltu siten, että ne eivät heikennä merkittävästi ympäristön liikenneturvallisuutta. Huoltoliikenne hoidetaan suoraan Hilatieltä, tontin pohjoisosasta.

MRL 171 §:n mukaisesti rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunnitelmissa esitetty rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-i §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 §, 173 § ja 176 §.

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