

RAKENNUSLUPA

Tunnus	34-1843-22-A LP-091-2021-07528
Hakija	Kiinteistö Oy Namika Areena
Rakennuspaikka	Pakila, 091-034-0119-0001 Pilkekuja 10
Pinta-ala	10180 m ²
Kaava	Asemakaava 11540
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	7635 m ²
Rakennettu kerrosala	5778 m ²
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO
Pääsuunnittelija	Rudanko Hilla Maria Helena arkkitehti Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

Rakennustoimenpide Monitoimihallin (0742) rakentaminen ja kokoontumistilaksi vahvistaminen

Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä HEL 2021-010625 poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta siten, että asemakaavassa esitetyille opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO) rakennetaan monitoimi- ja liikuntahalli ja rakennusala siten, että rakennus ylittää rakennusalan kolmella metrillä rakennusalan eteläreunalla. Rakennuksen etäisyys etelän puoleisesta tonttirajasta on vähintään 2 metriä.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, jotka koskevat rakennuksen arkkitehtonista laatua, pääsisäänkäynnin korostamista, julkisivujen yksiaineisuutta, Kehä I:n suuntaan avautuvaa ikkunaa, vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa, ilmastointikonehuoneiden ja teknisten tilojen sijoittumista sekä katolle mahdollisesti sijoittuvien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden arkkitehtuuria. Lisäksi päätös sisältää ehtoja, jotka koskevat melutason ohjearvoja, tuloilman laatua, liito-oravien elinoloja, auto- ja pyöräpysäköintiä, piha-alueiden järjestelyä sekä ilmastonmuutokseen varautumista.

Rakentamisen valmistelevalle töille on laadittu maisematyölausunto 34-1805-22-MLA.

Rakennetaan uusi monitoimi- ja liikuntarakennus purettavan yläasteen paikalle. Vanhan rakennuksen purku on myönnetty erillisellä purkuluvalla 34-0664-22-P. Uusi monitoimi- ja liikuntarakennus palvelee opetustoimintaa, sillä uudisrakennuksen liikuntatiloja vuokrataan kouluille arkena päiväsaikaan.

Kokoontumistilaksi määrittelyä haetaan rakennuksen Areenakentälle ja kiinteään katsomoon yhteensä enintään 750 henkilölle sekä monitoimikentälle yhteensä enintään 300

henkilölle.

Pohjaratkaisu

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat kahvilatilat, urheilukentät, pukuhuoneet, väestönsuoja, varastot ja teknisiä tiloja sekä S1-luokan väestönsuoja 76 henkilölle. Toiseen kerrokseen sijoittuu Areenakentän kiinteä katsomo, oheisharjoittelu- ja ryhmäliikuntatilat, neuvottelu- ja monitoimitiloja sekä henkilökunnan tilat.

Julkisivut

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on umbrapationoitu kohokuvioitua betoni.

Tontin käyttö

Tontin ulkotilat suunnitellaan siten, että voidaan tarjota tontilla riittävät pysäköintipaikat tapahtumakäyttöön, mutta tapahtumien ulkopuolella pysäköintialuetta käytetään väliaikaisesti katukoripalloon ja muuhun liikuntaan. Lisäksi tontille sijoittuu muita lyhytaikaisen liikunnan pisteitä kuten ulkokuntosali ja kaksi padel-kenttää sekä skuuttipaikka.

Tontin liikennetarkaisu suunnitellaan yhteistyössä ja yhteensovitetaan tontin pohjoispuolella sijaitsevan LP-alueen kanssa. Syväkeräysastiat ja huoltopiha sijaitsevat rakennuksen länsipuolella. Pelastusreitit sijaitsevat pohjois- ja itäpuolella. Tontilla olemassa olevaa puustoa säilytetään liito-oravien ydinalueen yhteydessä sekä Pakilantien vierustalla. Uusia istutuksia tehdään pihasuunnitelman mukaan.

Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat

Tontille rakennetaan yhteensä 120 ap, joista 3 ap on liikuntaesteisten autopaikkoja, 3 ap on sähköauton latauspaikkoja ja 24 ap tehdään sähköauton latauspistepistevalmius. Pyöräpaikkoja on poikkeamispäätöksen mukaiset 72 pp, jotka sijoittuvat sisääntuloreittien yhteyteen ja ovat runkolukittavia.

Hulevedet

Puhtaita kattovesiä imeytetään tontin pohjoisosan imeytyskentässä, johon tulee myös ylivuotoreitti hulevesiviemäriin. Tontin itäpuolen piha-alueen vesistä osa johdetaan alkuperäisen tilanteen mukaisesti tontille jäävällä metsäalueelle varmistamaan metsikön vesitasapainoa. Lisäksi muita hulevesiä viivytetään hulevesien viivytysputkissa ennen niiden poisjohtamista kunnan hulevesiverkostoon.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Rasitteenluonteiset yhteisjärjestelyt on kuvattu tontinvuokrasopimuksessa. Ne ovat luiska, johtokuja ja kulkuoikeus.

Toimitetut selvitykset:

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R3 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Perustamistapalausunto
Pohjatutkimussuunnitelmat
Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys selvitys
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitykset liitteineen A (2018), ilmavuotoluku 2,0
LVI-suunnittelun perusteet
Selvitys ulkoilmalaitteiden sijoittamisesta ja ulkoilman laadusta
Väestönsuojasuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Vesijohdon ja viemärin liitoskohtalausunto
Kokoontumistilakaavio
Kokoontumistilahakemukset
Liito-oravaselvitys
Ennakkoneuvottelumuistiot
Liikkumis- ja esteettömyyselvytys
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä

Lausunnot:
Elintarviketurvallisuusyksikön lausunto
Pelastuslaitoksen lausunto
Sijaintilausunto

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Valtakirja
Naapurien kuuleminen
Rakennusoikeuslaskelma
Poikkeamispäätös
ELY-keskuksen lausunto
Hankesuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus / sitoumus
Alueryhmän lausunto

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki poikkeamiset on käsitelty poikkeamispäätöksessä.

Rakennusoikeus 7635 kem²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Urheilurakennus		2849		2849
	MRL 115 §		352		352
Autopaikat	Vähintään	120			
	Yhteensä	120			
	Rakennetaan	120			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	63	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 3201 m²
Tilavuus 23455 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 23.05.2022
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 26.04.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 13.04.2022
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 23.05.2022
Lausunnon tulos lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- ulkoverityssuunnitelma

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.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on luvan hakijan kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 122§:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontapalvelun rakenneteknisen yksikön edustajien lisäksi on kutsuttava ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, ympäristöpalvelun edustaja, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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.

Piha-alueelle on rakennettava liito-oravia varten hyppytolppa.

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.

Kohteelle on tehtävä täydentäviä pohjatutkimuksia nykyisen koulurakennuksen purun jälkeen pohjarakennesuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Mikäli kohteella mahdollisesti tulee esiin pilaantuneita maita, tulee olla yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikköön.

Hankkeessa syntyvien kaivuumaiden osalta on tarvittaessa oltava yhteydessä kaupungin massakoordinaattoriin.

Rajattuna erityismenettelynä on tehtävä paloturvallisuussuunnittelijan tarkastus poistumisturvallisuusratkaisujen osalta ennen osittaistakaan loppukatselmusta.

Rajattuna erityismenettelytoimenpiteenä rakennuksen kantavaan ja jäykistävään runkoon liittyvien on nimettävä rakennesuunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus.

Ulkopuolinen tarkastaja / tarkastajat on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Lupamääräyksellä "ulkoväriyssuunnitelma" tarkoitetaan, että ennen julkisivupintojen toteuttamista miltään osin on julkisivujen väri- ja materiaalmallit tarkistettava rakennuspaikalla yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Tarkistuskäynnistä laaditaan hyväksyttävä pöytäkirja ja se liitetään osaksi lopullista toteutettavaa ulkoväriyssuunnitelmaa.

Kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittua henkilön enimmäismäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Poikkeamispäätöksessä esitetyt ehdot tulee noudattaa.

Kahvilatilojen toteutuksessa tulee ottaa huomioon Elintarviketurvallisuusyksikön lausunnossa esiin tuodut asiat.

Kahvilatoiminnan tarkennettua tulee kaupungin elintarviketurvallisuusyksiköltä varmistaa toiminnan sekä tilojen soveltuvuus tarkoitettuun käyttöön.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöönotettavaksi, tulee tontinvuokrasopimuksessa kuvatut ja kaikki muut rasiteluonteiset yhteisjärjestelyt olla sovittuna.

Rakennuksen mainoslaitteille on haettava erillinen lupa, jonka yhteydessä on kuultava ELY-keskusta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään Helsingin ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 117 k-l §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c § ja 150 d §.

sähköisesti allekirjoitettu, 14.07.2022

Päätäjä

Aarno Alanko
Lupayksikön 1 päällikkö

Käsittelijä Jyrki Kauhanen
tiimipäällikkö

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön
hyväksymiseksi
Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön
hyväksymiseksi
Rakennusoikeuslaskelma
Rasitesopimus
Naapurin kuuleminen
Hankesuunnitelma
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.07.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kiittäus vastaanottajalle.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 02.08.2022.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 03.08.2025 ja loppuunsaatettava viimeistään 03.08.2027. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttönottaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.