
Tunnus	33-2457-24-A LP-091-2024-06899
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0232-0002 Arentipolku 1
Pinta-ala	13072 m ²
Kaava	Asemakaava 10069
Lainvoimaisuus	1992
Sallittu kerrosala	5600 m ²
Alueen käyttö	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Soimakallio Mikko Tuomas Tapio arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy

Rakennustoimenpide	Määräaikaisen koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentaminen ja aloittamisoikeus HEL 2024-013357 Rakennetaan varhaiskasvatuksen (0810) ja peruskoulun (0820) opetustiloja käsittävä rakennus viiden vuoden määräajaksi. Lisäksi rakennetaan yksikerroksinen pihavarasto. Paikalla säilytetään puretun koulurakennuksen entinen yksikerroksinen varistorakennus, joka hyödynnetään jätetilana. Hankkeelle haetaan aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Perusteluna on hankkeen aikataulu: Tilojen tulee olla käytössä syyslukukauden alussa vuonna 2025. Rakennuspaikka: Malminkartanossa sijaitseva purettavan Apollon koulun tontin 33232/2 länsiosa. Tontin itäosa rajataan työmaa-alueeksi Malmikartanon sydän -hankkeen rakennustyömaata varten. Alueelle on valmisteilla asemakaavamuutos. Rakennus: Rakennus on kaksikerroksinen ja toteutetaan puurakenteisista, Parmaco Oy:n valmistamista siirtokelpoisista tilaelementeistä. Elementit ovat pääosin muissa kohteissa aiemmin käytettyjä ja osin uusia. Rakennus koostuu kolmesta toisiinsa kytkeytyvästä, harjakattoisesta runko-osasta, jotka sijoittuvat pääosin asemakaavan mukaiselle rakennusosalalle. Julkisivut ovat maalattua vaakasuuntaista lautaverhousta. Päiväkodin tilat ovat rakennuksen länsiosassa ja koulutilat keskimmaisessä ja idän puoleisessa osassa. Rakennuksen itäosassa on kuumennuskeittiö. Rakennuksen on tarkoitus palvella väistötiloina varsinaisten
---------------------------	---

koulutilojen korjaustöiden aikana ensin Pihkupuiston ala-astetta ja päiväkotia Kaunokkia sekä myöhemmin Malminkartanon ala-astetta. Kouluja varten oppilaspaikkoja tarvitaan 310 ja päiväkotia varten 102 tilapaikkaa, sisältäen esiopetuksen.

Piha ja ulkoalueet:

Päiväkodilla ja koululla on omat toisistaan erotetut piha-alueet tontin Piianpuiston puoleisella osalla. Saattoliikenne on suunniteltu tontin länsireunasta Arentikujan päästä, josta on myös kulku päiväkodin pihaan. Koululaisille on jalankulkuyhteys sekä Arentikujalta että pohjoisesta kevyen liikenteen väylältä.

Rakennuksen pohjoispuolelle sijoittuu huoltopiha (keittiön huolto, jätehuolto), jonne ajoyhteys Arentitien päädyistä Vuokraajanpolun poikki. Työmaaliikenne kulkee huoltopihan liittymän kautta. Rakennuspaikalla säilytetään nykyiset puut ja kasvillisuus. Suunnitelmassa on koulupihan itäreunaan toteutettava yleinen kevyen liikenteen kulkuyhteys Vuokraajanpolulta Piianpuistoon. Kulkuyhteyden käyttö on kouluaikoina rajoitettavissa portein.

Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat:

Asemakaavan mukainen vaatimus: 15 ap. Autopaikkojen korttelialueella tontilla 33231/5 on toteutettuna tonttia 33232/2 palvelevat 20 ap. Lisäksi tontille huoltopihan alueelle toteutetaan 4 ap. Sähköautojen latauspisteitä ei toteuteta, perusteena väliaikainen rakennus. Pyöräpaikkoja toteutetaan 136 kpl ja ne sijoitetaan pihaan johtavan kulkureitin varteen tontille.

Hulevesiratkaisu:

Hulevedet johdetaan kaivoihin ja ohjataan viivytyjärjestelmän kautta hulevesiviemäriin.

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1) Rakennusala

Rakennus ulottuu asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle rakennuksen A-osan lounaissivulla (Arentipolun puoli) n. 1,2 m ja rakennuksen B-osan keskisiiven kaakkoisosalla (pihan puoli) noin 14 x 18 m alueelta.
Perustelu: Määräaikaisesti paikallaan pysyttävä rakennus toteutetaan olemassa olevista tilaelementeistä. Elementtirungon sovittaminen kaikilta osin rakennusosalalle ei ole mahdollista.

2) Julkisivumateriaali: Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punainen tiili tai punainen keraaminen laatta.

Julkisivumateriaaliksi on suunniteltu maalattu puuverhous, joka on osin tiilenpunainen, osin harmaa ja osin valkoinen.
Perustelu: Käytettävät tilaelementit ovat puurakenteisia ja niiden verhoilu ei siirtokelpoisuuden säilyttämiseksi onnistu asemakaavan mukaisilla materiaaleilla. Väriytyksen vaihtelulla on rytmitetty tilaelementtjulkisivuja.

Poikkeamia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 5600

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
varasto	23	29		52
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa		4280		4280

Autopaikat	Vähintään	15
	Rakennetut	20
	Kiinteistön ulkopuoliset	20
	Yhteensä	24
	Rakennetaan	4

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4273 m ²
Tilavuus	16800 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja asemakaavoitus
Lausunto pvm 25.10.2024
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm 28.10.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 25.10.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto) 30.10.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö 22.10.2024 palautettu
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kymp Katu- ja liikennesuunnittelu 08.10.2024 ehdollinen
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Toimivalta Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.</p>

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- 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 rakennusvalvontaan.

Määräaikainen rakennus saa olla paikallaan kauintaan 4.12.2029 saakka.

Rakennus tulee olla poistettuna paikalta ja rakennuspaikka ennallistettuna rakennusvalvonnan ja maanomistajan erikseen hyväksymän suunnitelman mukaisesti määräajan loppuun mennessä. Rakennuksen purkamisesta tai poistamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaan. Lopullinen loppukatselmus on pyydettävä pidettäväksi ennallistamistyön valmistuttua.

Hankkeelle on hyväksyttävä vastaava työnjohtaja, kvv-työnjohtaja ja iv-työnjohtaja sekä elementtien tuotantolaitokselle että rakennuspaikalle.

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.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille ennen työmaan valmisteleviin töihin ryhtymistä. Suunnitelmassa tulee olla merkittyinä tontilla säilytettävät puut.

Säilytettävien puiden on oltava merkittyinä ja suojattuina rakennuspaikalla ennen työmaan valmisteleviin töihin ryhtymistä.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirja on laadittava kattamaan elementtien sekä tuotanto- että asennusvaihe. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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

Tilaelementtien olennaisten teknisten vaatimusten täytyminen on osoitettava rakennusvalvonnalle kirjallisesti (laadunvarmistussuunnitelman mukaisuuden todentaminen) ennen kohteen osittaistakaan loppukatselmusta (MRL 121 a §).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, minkä johdosta rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Hakijan tulee käydä ennen rakennuksen käyttöönottoa ympäristöpalveluiden kanssa läpi se, että tilojen osalta on huomioitu ympäristöpalveluiden ohjeet koulutilojen ja elintarvikehuoneiston vaatimuksista. Elintarvikehuoneiston toiminnan aloittamisesta tulee tehdä elintarvikehuoneistoilmoitus ympäristöpalveluille viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista (Elintarvikelaki 13 §).

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön, on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus.

Osittainen loppukatselmus on tilattava toimitettavaksi koko rakennushankkeen tai sen osan käyttöön hyväksymistä varten.

Määräaikainen rakennus tulee olla poistettuna paikalta ja rakennuspaikka ennallistettuna rakennusvalvonnan ja maanomistajan erikseen hyväksymän suunnitelman mukaisesti 4.12.2029 mennessä. Rakennuksen purkamisesta tai poistamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaan. Lopullinen loppukatselmus on pyydettävä pidettäväksi ennallistamistyön valmistuttua.

Päätösote toimitetaan ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikölle sekä elintarviketurvallisuusyksikölle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Atte Kiianen
arkkitehti