

---

Tunnus	46-3031-22-A LP-091-2022-06198
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokuja c/o Hoivatilat Oyj
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0002-0022 Kutomokuja 3
Pinta-ala	6375 m <sup>2</sup>
Kaava	Asemakaava 12516
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	2400 m <sup>2</sup>
Pääsuunnittelija	Jaakola-Wondafrash Anne Kristiina arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Päiväkotirakennuksen (0810), varastorakennusten (1210) ja maalämpökaivojen rakentaminen sekä kokoontumistilaksi vahvistaminen.

Rakennetaan kaksikerroksinen puurakenteinen päiväkotirakennus. Piha-alueelle rakennetaan kolme varastorakennusta ja kahdeksan maalämpökaivoa. Vahvistetaan kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärät.

HEL 2022-014738.

Päiväkotirakennuksen kokonaiskäyttäjämäärä on 269 henkilöä. Toiminta on jaettu kahdeksaan toiminta-alueeseen, joita sijoittuu sekä ensimmäiseen että toiseen kerrokseen. Pääosa sisäänkäynneistä molempiin kerrokseen avautuu pihasivustan katettuun ulkotilaan. Huoltoyhteydet ovat katusivustalla. Yhteensä 220 henkilölle vahvistetaan neljä kokoontumistilaa: monitoimitila, ruokailu, sali ja pienryhmätila. Maantasokerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Ilmavaihtokonehuone sijoitetaan ullakolle.

Rakennetaan kaikkiaan kolme varastorakennusta: piha-alueelle vaunukatos ja ulkoiluvälinevarasto, katusivustan huoltopihalle yhdistetty rullakko- ja huoltovälinevarasto.

Julkisivut ovat kuultokäsiteltyä ja osin peittomaalattua puuverhousta. Vesikatto on loiva bitumihuopapintainen loiva harjakatto, jolle asennetaan aurinkopaneeleita. Varastorakennuksissa on viherkatto.

Tontin käyttö

Paikalla oleva viemäri siirretään rakennuspaikan pohjoissivustalle. Rakennuspaikalla olevaa puustoa ja metsäpohjaa säilytetään paikallaan. Pihan toiminnot, kuten eri-ikäisten lasten leikki- ja pelialueet sijoitetaan kasvillisuuden lomaan ja maisemoidaan täydennysistutuksilla. Huoltopihan tuntumaan rakennetaan 8 autopaikkaa, joista 1 paikka on mitoitettu liikuntaesteiseen käyttöön. Rakennetaan 40 polkupyöräpaikkaa. Rakennetaan jätteiden

syväkeräysjärjestelmä. Hulevesistä osa johdetaan kasvillisuudelle, osa viivytetään putkistossa ja osa johdetaan hulevesiviemäriin.

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
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- väestönsuojapiirustus
- alustava pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- valtakirja
- hakemukset kokoontumistiloiksi
- hankeselostus
- rakennusoikeuslaskelmat
- naapureiden kuuleminen, huomautus ja vastine
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

Kaupunkikuvatyöryhmä on hankesuunnitteluvaiheessa käsitellyt suunnitelmaa. Antamassaan kannanotossa 16.8.2021 (LP-091-2021-05013, 46-2082-21-E) hanketta on puollettu pihasuunnitteluun ja mittakaavaan liittyvillä ehdoilla. Suunnitelmaa on täsmennetty lausunnon edellyttämällä tavalla.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit.

Naapuritontin 91-46-2-20 haltija (Asunto Oy Talin Lumikki) on esittänyt hakemuksesta seuraavat huomautukset:

- rakennus on iso, kaksikerroksinen ja tulee varsin lähelle tontin rajaa, jolloin sillä on vaikutus alempien kerrosten asuntojen näkymään. Myös äänihaitta on merkittävä.
- päiväkodissa on lähes 250 paikkaa, mikä aiheuttaa paljon liikennettä Kutomotielle ja Kutomokujalle. Kutomokujan kääntöpaikka ja päiväkodin piha ovat kovin pienet. Se vaikeuttaa pysäköintihalliin ja hallista ajamista Pitäjänmäentien suunnasta.
- onko päiväkodin ajateltu olevan käytössä 24/7? Jos on, se ei saa lisätä yöllä sekä muina myöhäisinä ja varhaisina aikoina tapahtuvaa liikennettä.
- säilyykö kulku Talin Lumikkiin päiväkodin (nykyisen pysäköintipaikan) kautta vai suljetaanko se?
- leikkipiha ulottuu länsipäässä selvästi rakennuksen ohi, mikä lisää äänihaittaa siitä suunnasta.
- puusto leikkipihalla on säilytettävä kaavan mukaisesti ja tarvittaessa istutettava lisää.
- maalämpökaivojen poraaminen ei saa vaikuttaa Talin Lumikin rakennukseen.
- rakennusalan läpi kulkeva viemäri siirretään sen ulkopuolelle. Mikä viemäri se on ja vaikuttaako siirto jotenkin

Talin Lumikin toimintaan?

- jos/kun rakentamiseen ryhdytään, on rakennusaika syytä pitää lyhyenä, etteivät ääni- ja muut haitat kestä kohtuuttomasti.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen huomautukseen todeten, että rakennuksen koko, sijainti tontilla ja käyttötarkoitus ovat asemakaavan mukaiset. Liikenneratkaisun toimivuus on varmistettu liikennesuunnittelijoiden kanssa. Päiväkodissa ei ole keskitettyä ympärivuorokautista hoitoa. Kulku pysäköintialueelle mahdollistetaan ja myös kulkureitit muualle on huomioitu suunnitelmissa.

Leikkipihan sijainti on asemakaavan mukainen, tontilla säilytetään mahdollisimman paljon nykyistä metsää ja metsänpohjaa, ja tontin pohjoisen puoleiselle rajalle istutetaan pensasaitaa sekä uutta puustoa.

Maalämpökaivoja ei ole pohjoisen puoleisen rajan välittömässä läheisyydessä. Viemäri säilyy päiväkodin tontilla. Se siirretään tulevan päiväkodin alta jätehuoltoyhtiön toimesta talvella 2023. Rakentaminen toteutetaan pääsääntöisesti arkipäivinä klo 07:00 - 15:30 välisenä aikana.

Suunniteltu rakentamisajankohta on 01.04.2023 - 31.12.2024 välillä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on antanut vastaukset huomauttajan esittämiin kysymyksiin. Suunnitelmassa on ratkaistu asemakaavan ja säädösten edellyttämällä tavalla huomauttajan esille nostamat asiat.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Varastot	64			64
MRL 115 §	258			258
Päiväkoti	2132			2132

Autopaikat	Vähintään	8
	Rakennetut	8
	Yhteensä	8

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	1	41	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2633 m <sup>2</sup>
Tilavuus	14158 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapurin huomautukset on huomioitu.

## 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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.

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.

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

Maalämpökaivoista:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.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 porareiän pituudesta ja porareiän 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.

Kokoontumistiloiksi vahvistetaan monitoimitila 25 henkilölle, ruokailutila 45+40 henkilölle, sali 80 henkilölle ja pienryhmätila 30 henkilölle. Nämä enimmäishenkilömäärät koskevat ilmoitukset on kiinnitettävä näkyville paikoille kokoontumistiloihin.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen

toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille tontilla 91-46-2-20.

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

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera  
arkkitehti  
puh. 310 26324