

13.05.2020

1

Tunnus	45-1095-20-A LP-091-2019-05795
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0049-0001 Sinivuokonpolku 9
Pinta-ala	10052 m ²
Kaava	Asemakaava 10835
Lainvoimaisuus	2001
Sallittu kerrosala	6031 m ²
Rakennettu kerrosala	1654 m ²
Alueen käyttö	YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Iso-Aho Jyrki Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Rakennustoimenpide Päiväkodin ja alakoulun (käyttötarkoituseräluokat 0810 ja 0820), kolmen pihavaraston (käyttötarkoituseräluokka 1210) rakentaminen sekä aula- ja salitilojen vahvistaminen kokoontumistiloiksi ja aloittamisoikeus

HEL 2020-005421

Haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen päiväkodin ja ala-asteen koulun tiloja sisältävä uudisrakennus (RAK 4) jo koulu- ja päiväkotikäytössä olevalle tontille. Piha-alueelle rakennetaan kolme (3) toimintaan liittyvää varistorakennusta (RAK 5, RAK 6, RAK 7) ja kolme (3) toimintaa avustavaa katosta (KAT 1, KAT 2, KAT 3), jotka eivät muodosta kerrosalaa.

Tontilla on tällä hetkellä kolme (3) väliaikaiseksi tarkoitettua, Kaskon käyttämää väistöilarakennusta (RAK 1, RAK 2, RAK 3), jotka puretaan vaiheittain hankkeen yhteydessä. Piha-alue ja sille sijoittuvat kuusi (6) piharakennusta rakennetaan vaiheistettusti väliaikaisten rakennusten purkamisen edetessä.

Suunniteltu rakennus ja vaiheittain toteutettava piha ovat esteettömyysmääräysten mukaiset.

Päiväkodin ja koulun suunnitellut henkilömäärät: päiväkotitilapaikkoja 240, koululaispaikkoja 100 ja henkilökuntaa noin 75.

Päiväkotikäyttö ei ole ympärivuorokautista.

Rakennuksen toisen kerroksen salia sekä aulatiloja molemmissa kerroksissa haetaan julkiseksi kokoontumistilaksi yhteensä 285 henkilölle.

Uudisrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on päiväkodin toimintatilat, henkilökunnan tilat, henkilökunnan pukuhuoneena rauhanaikana palveleva S-1-luokan väestösuoja, sosiaalityötila, teknisiä tiloja, valmistuskeittiö sekä kaikille yhteiset kädentaitojen monitoimitila, ruokasali ja aula.

Rakennuksen toisessa kerroksessa on päiväkodin toimintatiloja, koulun oppimistilat, sosiaalityötila, aula, liikuntasali pukuhuoneineen sekä teknisiä tiloja.

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Katto on kaksilapainen, sisäänpäin taitettu pulpettikatto. Katolle sijoitetaan aurinkokennoja.

Saattoliikenne tapahtuu kadunvarsipysäköintinä. Tontin itäkulmaan huolto- ja huoltopihan yhteyteen sijoitetaan seitsemän (7) henkilökunnan autopaikkaa, joista yksi (1) on LE-paikka. Lisäksi tontille sijoitetaan 52 polkupyöräpaikkaa.

Hulevesiä viivytetään tontilla maanalaisissa viivytysputkistoissa. Lisäksi tontin eteläkulmaan sijoittuu hulevesipainanne.

Erityisselvitykset:

- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Pelastuslaitoksen leimaama palotekninen suunnitelma liitepiirustuksineen
- Kosteudenhallintaselvitys
- Perustamistapalausunto ja selvitys maaperän haitta-aineista
- Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä
- LVI-suunnitteluperusteet
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Aurinkokennojen tuottolaskelma
- E-lukulaskelma
- Energiaselvitys ja -todistus, energialuokka A (2018) ja E-luku 86, ilmanvuotoluku 1,5
- Kesäaikaisten sisälämpötilojen simulointi
- Lämpöhäviöiden tasauslaskelma
- Väestönsuojasuunnitelma
- Hankkeen akustiset vaatimukset

- Akustisen suunnittelun perusteet
- Taloteknisten laitteiden meluselvitys
- Vesi- ja viemäriolosuhteiden lausunto
- Esteettömyyssuunnitelma
- Ympäristöselvitys
- Alustava pihasuunnitelma vaiheistukset 3 kpl
- Ennakkoneuvottelumuistio rakennusvalvonnassa 19.5.2018
- Ennakkoneuvottelumuistio pelastuslaitos 14.2.2019

Päätökseen liittyvät muut asiakirjat:

- Hankeselostus
- Kerrosalalaskelma
- Naapurinkuulemiskirjeet vaiheet 1 ja 2
- Huomautukset 4 kpl
- Vastine huomautuksiin
- Ympäristöterveysosaston lausunto
- Kokoontumistilahakemus
- Aloittamisoikeushakemus

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 091-433-2-880 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset.

Lisäksi Marjaniemen Kiinteistönomistajat ry, joka ei ole varsinainen kuultava, on esittänyt samansisältöisen huomautuksen kuin edellämainitun kiinteistön omistajat.

Huomautuksessaan naapurit ja kiinteistöomistajien yhdistys kiinnittävät huomiota liikenteen lisääntymiseen alueella sekä rakentamisvaiheen mahdollisiin turvallisuusriskeihin.

Naapurit kiinnittävät huomiota myös asemakaavaan kirjattuun istutusvyöhykkeeseen ja puiden lukumäärään tontilla.

Naapurit ja kiinteistöomistajien yhdistys ehdottavat Kauppakartanonkadun suunnasta uutta kulkutietä, jonka kautta hoidettaisiin rakennusaikainen liikenne ja rakennuksen valmistuttua Marjaniemen ulkopuolelta uudisrakennukselle suuntautuva saattoliikenne. Naapurien mukaan Sinivuokonpolun varteeseen suunnitellut saattoliikennepaikat ovat asemakaavan vastaiset ja häiritsevät kahden asuntotontin liikennettä ja pelastusteitä sekä uudisrakennuksen pelastusteitä.

Huomiota kiinnitetään myös henkilökunnan pysäköintiin ja pysäköintipaikkojen lukumäärään tontilla.

Naapurit myös muistuttavat urakoitsijaa siitä, että naapurirakennukset on perustettu epävakaalle pohjalle savipatjan päälle. Asia tulee huomioida jo töiden suunnitteluvaiheessa ja rakennustavassa.

Lisäksi Marjaniemen Kiinteistönomistajat ry:n huomautuksessa tuodaan esiin huoli alueen liikuntakenttänä palvelevan hiekkakentän käyttämisestä rakentamiseen.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Hakijan edustajan vastineessa todetaan:

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kolme tilapäistä rakennusta, eli kaksi koulupaviljonkia ja päiväkotipaviljonki ja niiden kapasiteetti on yhteensä noin 200 lasta ja koululaista. Uudisrakennuksen kapasiteetti on yhteensä 240 päiväkotilasta ja 100 koululaista eli yhteensä 340 lasta. Asukkaan huomautuksen mukaisesti liikenteen määrä alueella tulee kasvamaan.

Autolla saatettavien päiväkotilasten osuuden arvioidaan olevan jatkossa jopa nykyistä pienempi, sillä Kauppakartanonkadun suunnasta kävely- tai pyöräily-yhteyden katsotaan olevan selvästi autoyhteyttä luontevampi. Saatettavien koululaisten lukumäärän arvioidaan pysyvän jotakuinkin ennallaan tai kasvavan muutamalla koululaisella.

Tontilla sijaitsevat tilapäiset päiväkoti- ja koulurakennukset toimivat koko rakennusajan. Rakentamisvaiheen turvallisuudesta huolehtimisesta tullaan urakkasopimusasiakirjoihin kirjaamaan erilliset vaatimukset.

Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: Tontin kadun puoleisessa reunassa on oltava vähintään 4 m leveä istutusvyöhyke, joka on istutettava myös puin ja pensain ja jolle saa sijoittaa vain tarpeelliset kulkutiet.

Alkuperäisenä ajatuksena uudisrakennuksen tontin suunnittelussa oli tehokkaalla alueen käytöllä pyrkiä säilyttämään tontin "luonnontilainen" metsäinen osa. Rakennus asemoitiin tontille sillä periaatteella, että mahdollisimman suuri osa metsiköstä pystyttäisiin säilyttämään lähellä alkuperäistä asuaan. Metsäisen osan tilanne on sittemmin muuttunut tilapäisen päiväkodin ja sen pihan toteutuksen myötä. Suunnitteluryhmä on arvioinut tilanteen nykyisen tilanteen mukaisesti uudelleen ja muokannut pihasuunnitelmia näistä uusista lähtökohdista.

Rakennusvaiheen 3 jälkeenkään metsää ei pyritä palauttamaan vaan tilapäisen päiväkodin rakennetut tontinosat säilyvät jatkossakin rakennettuina.

Asemakaavassa mainittujen rakentamattomien tontinosien, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, laskentaperusteena ei käytetä koko tontin pinta-alaa, vaan niiden rakentamattomien osien laajuutta. Suunnitelmista mitattu, asemakaavan mukaisesti määritelty "rakentamaton tontinosa" on noin 3 000 m² ja siten vaatimuksena on 30 puuta. Suunnitelmassa puita on 61 kpl eli kaksinkertainen määrä asemakaavassa määrättyyn verrattuna.

Rakennuksen sijoittamista alle 5 metrin etäisyydelle kadusta hakija perustelee rakennuksen suuntauksella eli vain pieni osa kulmasta sijoittuu rajavyöhykkeelle, sekä toiminnallisilla syillä. Rakennuksen pinta-alasta sijoittuu vain 3,8 m² tuon alle 5,00 metrin etäisyydelle rajasta. Rakennuksen siirto 5,00 m päähän rajasta pienentäisi piha-aluetta noin 92 m². Istutusvyöhykkeelle sijoittuu vain 0,12 m² rakennuksesta. Sijoitus asemakaavan mukaisesti vaikeuttaisi myös rakentamisen vaiheistamista huomattavasti.

Kulkuyhteyttä Kauppakartanonkadulle selvitettiin suunnittelun alkuvaiheessa, mutta asemakaavassa LPA-merkinnällä varustettu alue on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella asuinkorttelin käyttöön eikä korttelin purkaminen ja uudelleenrakentaminen muuta tilannetta. LPA-alueen kautta kulkeva kevyenliikenteen väylä sen sijaan säilyy käytössä tulevaisuudessakin.

Saattoliikenteelle osoitetut paikat Sinivuokonpolun varressa eivät ole kiinteitä pysäköintipaikkoja vaan saattoliikenteelle osoitettavia aikarajoitettuja pysähdyspaikkoja. Jos pysäköinti kadunvarressa aiheuttaa alueella ongelmia, asiaan voidaan liikennesuunnittelijan mukaan puuttua lisäämällä pysäköintikieltoja katujen varressa uudisrakennuksen tontin kohdalla. Tontille on varattu ainoastaan asemakaavan mukainen määrä pysäköintipaikkoja ja henkilökuntaa ohjeistetaan noudattamaan kaupungin strategiaa julkisen liikenteen käyttämisestä.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä tontin rajasta ja rakentaminen istutusvyöhykkeelle:

Rakennuksen kulman suunniteltu etäisyys tontin Sinivuokonpolun vastaisesta rajasta on 3,65 metriä.

Asemakaavan mukaan rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla 5 metriä. Tontin kadunpuoleisella reunalla tulee asemakaavan mukaan olla 4 metriä leveä istutusvyöhyke, jolle saa sijoittaa ainoastaan tarpeellisia kulkuteitä.

Hakija perustelee poikkeamia toiminnallisilla syillä. Rakennuksen pinta-alasta sijoittuu vain 3,8 m² tuon alle 5,00 metrin etäisyydelle rajasta. Rakennuksen siirto 5,00 m päähän rajasta pienentäisi piha-aluetta noin 92 m². Istutusvyöhykkeelle sijoittuu vain 0,12 m² rakennuksesta. Sijoitus asemakaavan mukaisesti vaikeuttaisi myös rakentamisen vaiheistamista huomattavasti.

Poikkeamia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta.

Poikkeaminen kerrososastoinnista:

Perusteluna toiminnalliset syyt, ensimmäisen ja toisen kerroksen aulojen / ruokasalin saumaton yhteys avoportaan kautta on koululaisten joustavan liikkumisen kannalta tärkeä.

Poikkeaminen kompensoidaan rajoittamalla savun leviämistä tilojen avoyhteyksien kautta poistumisen turvaamiseksi.

Poikkeamiset ovat todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus 6031 m² Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä laskettuna tonttitehokkuusluvulla e=0,6.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Opetusrakennus		3215		3215
	Tilapäinen koulu A	1670			1670
	MRL 115 §		355		355
Autopaikat	Vähintään	7			
	Yhteensä	7			
	Rakennetaan	7			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	74	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 3757 m²
Tilavuus 17306 m³
Paloluokka P1

13.05.2020

7

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
15.11.2019
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
14.11.2019
palautettu

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
18.03.2020
lausunto

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji
Vakuuden perusteet

Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta
Kaikki rakennustyöt

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksestä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurien huomautukset on huomioitu.

Lupamääräykset

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Muu erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma
- Värisuunnitelma

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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja myös ympäristöpalveluista.

Hankkeelle on hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava työnjohtaja (muu erityisalan työnjohtaja) ennen aloituskokousta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten kaivu- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että työmaa on toimivan päiväkodin ja leikkipuiston välissä. Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava

hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakentamisessa on noudatettava ympäristöpalvelujen lausunnossa esitettyjä ohjeita pilaantuneiden maiden käsittelystä.

Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen detajiiikkaa ja värytystä (detalji- ja värisuunnitelmat eli tiilien ladonta ja värisuunnitelmat) sekä ennen muuraustyön toteuttamista on pidettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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

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 §).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta ja osoitettava, että Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukainen vaatimus toteutuu.

Todistus kokoontumistilasta tulee ennen käyttöönottoa kiinnittää näkyvälle paikalle kokoontumistilan sisääntuloeteiseen. Edellämainitusta asiakirjasta tulee ilmetä muun muassa tilan rajaus sekä tilaan sallittu enimmäishenkilömäärä.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

13.05.2020

10

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille (091-433-2-880) sekä Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen ympäristönsuojeluyksikköön.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 117 k §, 122 a §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 144 §, 149 b §, 150 a - 150 d §, 171 § ja 175 §.

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