
Tunnus	26-3241-21-A LP-091-2019-00529
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
Rakennuspaikka	Koskela, 091-026-0984-0002 Artjärventie 2
Pinta-ala	4690 m ²
Kaava	Asemakaava 10175
Lainvoimaisuus	1995
Sallittu kerrosala	1325 m ²
Alueen käyttö	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS
Pääsuunnittelija	Laaksonen Topi Heikki arkkitehti HIMLA arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Lastenkotirakennuksen (0620) rakentaminen ja aloittamisoikeus Maankäyttöjohtajan 17.11.2020 myöntämällä poikkeamispäätöksellä HEL 2020-011427 poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavasta siten, että asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajasta poiketaan osittain. Poikkeamiset on myönnetty ehdoin, jotka koskevat itsenäisen asumisen osan erottamista omaksi rakennukseksi, rakennusten sovittamista ympäristön rakennuskantaan, rakennusten päätyjen arkkitehtuuria sekä hulevesihaittojen hallinnan riittävää huomioon kiinnittämistä rakennuslupavaiheessa. HEL 2022-000092 Rakennetaan kaksikerroksinen puuverhoiltu lastenkoti, johon sijoittuu Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipiste. Haetaan aloittamisoikeutta koko hankkeen rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Lastenkoti koostuu kolmesta erillisestä rakennuksesta, joista kaksi (A ja B) on yhdistetty toisiinsa puolilämpimällä porrashuoneella. Rakennuksissa A ja B on yhteensä 28 asuinhuonetta ja rakennuksessa C on kaksi itsenäistä asuntoa. Ensimmäisen kerroksen kantavana runkona on teräsbetonelementit. Toisen kerroksen kantava runko on puuta. Tontilta on purettu vanha lastenkoti, jolle on aiemmin myönnetty erillinen purkulupa. Väestönsuoja S1-luokan väestönsuoja 35 hengelle sijaitsee B-rakennuksen 1. kerroksessa. Rauhanaikana väestönsuojassa on sosiaalitiloja Julkisivut
---------------------------	---

Rakennusten julkisivut ovat pystylautaverhoiltuja ja peittomaalattu kolmella eri värillä. Harjakatot ovat konesaumattua peltiä, tasakattoiset osuudet bitumikermipintaisia.

Rakennusten katoille rakennetaan aurinkokeräimiä.

Tontti

Tontti rajautuu pääasiassa katuun ja kaakkoisrajalla pientalotontteihin. Kaakkoisrajalla tontin korkeusasemat pysyvät rajalla ennallaan. Olevat kiviaidat säästetään ja rajalle istutetaan vielä pensasaidat lisäämään yksityisyyttä. Katuun rajautuvilla tontin rajoilla olevat nykyiset luiskaukset säilytetään.

Myrskylänkujan rajalta puretaan tukimuuri. Uusi tukimuuri rakennetaan Myrskylänkujan ja tontin pysäköintialueen väliin.

Sisäpihalla sijaitsevat pelikenttä, viheralue ja pergola/ grilli. Tontilla on kaksi ajoliittymää. Huoltopihan ajoliittymä sijaitsee Artjärventiellä ja se on mitoitettu ylärinteeseen kääntyvän huoltoajoneuvon mukaan. Huoltoajoliikenne on eriytetty jalankulkuliikenteestä. Myrskylän kujan liittymästä ajetaan tontin parkkipaikka-alueelle.

Kasvillisuus, suojeltava puusto

Kohteessa on runsaasti säilytettäviä havu- ja lehtipuita. Lisäksi tontille istutetaan uusi puita, pensaita ja perennoita.

Autopaikat

Tontille rakennetaan asemakaavan mahdollistamat 4 autopaikkaa. Lisäksi rakennetaan 10 pyörätelinettä.

Hulevedet

Hulevedet kerätään ja viivytetään tontilla sekä johdetaan sitten HSY:n verkkoon.

Jätehuolto

Jätteiden keräys sijaitsee Artjärventien puoleisella huoltopihalla. Jätteiden keräys toteutetaan maahan upotettavilla jätekeräysastioilla.

Toimitetut selvitykset

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Johtotietokartta

Palotekninen suunnitelma

Käyttäjän poistumisturvallisuusselvitys

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitykset liitteinen B, ilmapuotoluku 1,5

LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

Hulevesisuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Rakennuksen tietomalli

Julkisivujen väriyessuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Kaupunginmuseon lausunto
Kaupunkisuunnittelun kannanotto
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Naapurien kuuleminen
Hankeselvitys

Lausunnot ja kannanotot

Asemakaavoitukselta on saatu kannanotto 27.12.2019.

Kaupunginmuseolta on 23.3.2019 saatu lausunto, jossa kiinnitetään huomio hankkeen sijoittuminen tontille, jota ympäröi suojeltu, maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Museo pitää toivottavana, että ettei rakennuksen mittakaavaa tarpeettomasti kasvateta ja korosteta. Museo tuo esille näkökannan, joka liittyy rakennusten väritykseen, kattomuotoon kokonaisuuden jäsentämiseen, maastoon rytmittymiseen, vesikaton madaltamiseen sekä kallion ja viherkaistaleiden säilymiseen.

Lausunnot ovat tämän päätöksen liitteenä. Suunnitelmaa on kehitetty lausuntojen johdosta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapuritonttien 91-26-983-15, 91-26-988-17 ja 91-26-988-2 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautuksen, jossa kiinnitetään huomio tontilla olleen rakennuksen purkamisen menettelytapaan, uudisrakennusten laitosmaiseen arkkitehtuuriin, jyrkkiin harjakattoihin, julkisivuväritykseen, autopaikoitukseen sekä rakennusaloista poikkeamiseen.

Naapuritontin 91-26-984-20 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautuksen, jossa kiinnitetään huomio suunnitelmien asemakaavan mukaisuuteen ja rakennusalojen ylityksiin. Lisäksi naapurit huomauttavat rakennusten ulkovärityksestä, kokonaisuuden raskaasta vaikutelmasta, rakennusten harjakorkeudesta, rakennusmassan suhteesta naapureihin, kaakon puoleisesta julkisivusta, alueen puustosta, huoltoliikenteestä sekä monista hankkeeseen yleisesti liittyvistä asioista.

Naapuritontin 91-26-983-4 haltija on esittänyt huomautuksen, jossa todetaan hankkeen vaarantavan turvallisuutta ja kaupunkikuvallisia arvoja. Huomauttaja pitää huoltoajon sijaintia virheellisenä ja sen vaarantavan liikenneturvallisuutta sekä lisäävän hulevesien kulkeutumista kohti suojellun rakennuksen perustuksia. Lisäksi naapuri huomauttaa tontilla tapahtuvasta huollosta, pelastusteistä, jätehuollosta, autopaikoista, Artjärventien erityispiirteiden säilymisestä, uudisrakennuksen arkkitehtuurista sekä asemakaavan rakennusalasta poikkeamisesta.

Naapuritontin 91-26-983-2 haltija on esittänyt huomautuksen, jossa kiinnitetään huomio rakennusten korkeuteen, kattomuotoon, julkisivuväritykseen, kokonaisuuden massiivisuuteen ja laitosisuuteen. Huomauttaja pitää hanketta ympäristöön

sopimattomana. Lisäksi huomauttaja ehdottaa hankkeelle muita sijainteja. Eriyisen hankalana huomauttaja pitää tontille tulevaa huoltoajoa, mutta pitää myös sisätiloja liian laitosmaisina.

Naapuritontin 91-26-984-24 haltijat ovat jättäneet huomautuksen, jossa tuodaan esille asioita, jotka koskevat tonttien välistä raja-aitaa, rakennusten suunniteltuja ulkovärejä ja harjakorkeutta.

Lisäksi naapuritonttien 91-26-984-22, 91-26-984-18, 91-26-984-20, 91-26-984-24, 91-26-987-26, 91-26-983-2, 91-26-983-6, 91-26-988-2 ja 91-26-983-15 (sekä tonttien 91-26-985-23 ja 91-26-983-14 tonttien omistajat, jotka eivät ole Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n tarkoittamia rajanaapureita) ovat jättäneet huomautuksen, jossa kiinnitetään huomio ympäröivän alueen suojelukaavaan, rakennusten tyyliin ja ominaispiirteisiin samalla todeten, ettei suunnitelma istu ympäristöön. Naapurit toteavat rakennusten harjakorkeuden ja yleisilmeen massiivisuuden vaikuttavan merkittävästi näkyymiin, asuinalueen viihtyvyyteen ja yleisilmeeseen. Tummaa julkisivuväriä pidetään synkeänä ja alueelle sopimattomana. Lisäksi huomautuksessa tuodaan esille, ettei uuden rakennuksen koneellinen ilmastointi saa aiheuttaa häiritsevää melua ympäristöön. Huomautuksessa tuodaan esille myös huoli terassien sijoittelun ja avautuvien näkymien aiheuttamista mahdollisista häiriöistä. Huomautuksessa tuodaan myös esille kysymyksiä ja ajatuksia jätehuollosta, huoltoliikenteestä, alueen puustosta, purkutöistä ja asukasillasta.

Suunnitelmaa on naapurihuomautusten johdosta muutettu. Asemakaavapoikkeamisesta myöhemmin tehty poikkeamispäätös on lainvoimainen ja hanke on poikkeamispäätöksen mukainen.

Sekä huomautukset että niihin kirjoitettu hankkeeseen ryhtyvän vastine ovat tämän rakennusluvan liitteinä.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset on käsitelty jo lainvoimaisessa poikkeamispäätöksessä. Muita poikkeamisia ei ole.

Rakennusoikeus 1325 m² Asemakaavassa

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa MRL 115 §	Käytetty	Uusi 1280	Purku	Yhteensä 1280
			194		194
Autopaikat	Vähintään	4			
	Enintään	4			
	Rakennetut	4			
	Yhteensä	4			

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 25	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
Hankkeen laajuus				
Paloluokka	P2			
Lausunnot				
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Sijaintilausunto 25.11.2019 lausunto			
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Helsingin kaupunginmuseo 24.03.2020 lausunto			
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto 27.12.2019 ehdollinen			
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.			
Vakuuden laji Vakuuden perusteet	Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta. Lastenkoti asukkaineen on vanhan rakennuksen purkamisen jälkeen sijoitettu väistötiloihin. Tarve uusille tiloille on huutava.			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole. Naapurien huomautukset on huomioitu.			

Lupamääräykset

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma

- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

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

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Tontilla olevat säilytettävät puut on tarvittaessa suojattava ja vältettävä turhaa luonnon turmelemista.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Syväjäteastioiden paloturvallisuus on varmistettava.

On varmistettava, ettei rakentaminen vaaranna ympäröivillä katualueilla kulkevien kunnallisteknisten kaapeleiden ja johtojen toimintaa.

Tontilla sijaitsevien yksityisten putkijohtojen ja kaapeleiden tarkka sijainti tulee varmistaa ja tarvittaessa niiden siirto suunnitella ennen

aloituskokousta.

Ennen louhintoja tulee suorittaa katselmukset ja laatia louhintariskianalyysi sekä eristää tärinäherkät laitteet 100 m:n etäisyydellä louhintakohteesta ja ilmoittaa louhinnasta lähikiinteistöjen isännöitsijöille ja asukkaille

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa on noudatettava Helsingin kaupungin työmaavesiohjetta

Äänimittauksin on varmistettava, ettei rakennuksen ilmastointi aiheuta häiritsevää melua ympäristöönsä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli, ifc-tiedostona.

Päätösote toimitetaan huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 § ja 144 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen tiimipäällikkö