
Tunnus	30-0461-24-A LP-091-2021-07664
Hakija	Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0018-0011 Riihitie 9
Pinta-ala	3619 m ²
Kaava	Asemakaava 12661
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	2200 m ²
Alueen käyttö	P Palvelurakennusten korttelialue. P-korttelialueelle saa rakentaa talousrakennuksia ja katosrakennelmia rakennusalan estämättä.
Pääsuunnittelija	Aho Arto Olavi Antero arkkitehti, rakennusarkkitehti Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy

Rakennustoimenpide	<p>Päiväkodin, piharakennuksen ja maalämpöjärjestelmän rakentaminen sekä kokoontumistilaksi vahvistaminen</p> <p>Rakennetaan 210 lapsen päiväkoti sekä erillinen varistorakennus. HEL 2023-013790</p> <p>Paikalla entuudestaan sijainnut, vuonna 1978 rakennettu päiväkotirakennus on purettu 31-08.2021 myönnetyn purkamisluvan 30-2262-21-P mukaisella tavalla.</p> <p>Uudisrakennuksen suunnittelusta on järjestetty nk. suppea arkkitehtuurikilpailu. Voittajatyö on ollut asemakaavan laadinnan pohjana viitesuunnitemaan verrattavalla tavalla. Nyt hakemuksen liitemateriaalissa esitetty ratkaisu on suunniteltu täysin kilpailun voittaneesta ratkaisusta poikkeavaksi, joskin jäljempänä esitettyä vähäistä poikkeamista lukuun ottamatta asemakaavan mukaiseksi.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennus on osin 3-, osin 1-kerroksinen. Ensimmäisen kerroksen Riihipolun suuntaisessa osuudessa on iltakäyttöön soveltuvat tilat, pienten lasten ja erityisryhmien tilat sekä keittiö- ja muut toimintaa tukevat tilat. Pihalle suuntautuvassa 3-kerroksisessa osassa on lasten toimintatilat omine sisäänkäynteineen.</p> <p>Henkilökunnan enimmäismäärä on 49 henkilöä. Maantasokerroksen sali vahvistetaan kokoontumistilaksi 80 henkilölle. Rakennus on esteetön.</p> <p>Julkisivut ovat pääosin puupintaiset. Riihipolun varren matala osa on betonia. 3-kerroksisen osuuden vesikatto on peltiä ja sille asennetaan</p>
---------------------------	---

aurinkopaneeleita.
Muualla on viherkatot.

Tontin käyttö

Hankeselostuksen mukaan suunnittelussa "noudatetaan koulu- ja päiväkotiympäristöjä koskevien voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomais määräysten vaatimuksia sekä Helsingin kaupungin suunnittelulle asettamia tavoitteita".

Pihan suunnittelu ei ole hankeselostuksen mukainen.

Ryhtyvä on toimittanut pihaa koskevan selvityksen, jossa todetaan, että leikkialueen koko on alle 10 m²/lapsi, kun mukaan ei lasketa pihavarastoa ja kulkuväylien portaita.

Piha on pääosin asfaltoitu, osin turvahaketettu ja täytetty leikkivälineillä. Pihalle sijoitetaan erillinen ulkovarasto.

Maalämpöjärjestelmää varten rakennetaan 8 porakaivoa.

Rakennetaan yksi esteetön autopaikka.

Saattoliikenne on kadulta.

Rakennetaan 36 polkupyöräpaikkaa.

Hulevedet ohjataan viivytettyinä kaupungin hulevesiviemäriin.

Toimitettuja erityisselvityksiä:

- alustavina pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitys pihasta
- rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitykset kaadetuista puista
- kosteudenhallintasuunnitelma
- palo- rakenne- ja rakennusfysikaaliset riskiarviot R1(1-3)
- esteettömyyselvitykset
- ympäristöpalveluiden muistio
- paloturvallisuussuunnitelmat
- energiaselvitykset; energiatehokkuusluokka A(2018)
- päätöshistoria

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hakemus kokoontumistilaksi
- pinta-alalaskelmat
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot
- naapureiden kuuleminen
- rakennushankkeeseen ryhtyvän vastine naapureiden huomautuksille
- kannanotto.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 26.9.2022 ja 13.3.2023 ja todennut rakennuksen kaupunkikuvallisesti ongelmalliseksi ja paikkaansa ylisuureksi. Hanketta on puollettu ehdolla, että rakennusta madalletaan.

Kaupunkikuvatyöryhmän edellyttämiä suunnitelmatarkennuksia on tehty osittain.

Lisäselvitys

Päätöksen liitteenä on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettu varhaiskasvatusalan asiantuntijan kannanotto, jossa todetaan, ettei rakennuslupaa tule myöntää. Kannanotossa mm. korostetaan, että lasten pihaleikkeihin varattu tila on alle kolmasosa valtakunnallisesta ohjeistuksesta (20 m²/tilapaikka). Kannanotossa kuvataan ahtauden aiheuttamat, toiminnan laatua alentavat jokapäiväiset seuraukset käyttäjilleen. Lisäksi todetaan monimuotoisen luonnonympäristön

puuttumisen sekä fysiologisesti että mentaalisesti haitalliset vaikutukset. Esille nostetaan myös sisätilojen mitoitukseen, käyttäjämäärään ja toiminnallisuuteen liittyvät, kyselytutkimuksissa esille tulleet ongelmat. Vastaavat kannanotot on saanut niin hankkeen projektinvetäjät kuin apulaispormestari ja ne on julkaistu lehdistössä. Ongelmista on keskusteltu julkisuudessa.

Ratkaisuksi ryhtyvälle on esitetty hankkeen keskeyttämistä, uutta suunnittelua ja väliaikaistilojen toteuttamista tilapäisillä paviljongeilla, joita tiedetään vapautuvan kaupungin muilta alueilta. Ryhtyvä on kannanotoista ja esityksistä huolimatta jatkanut toteutussuunnittelu- ja urakkalaskentaprosessien edistämistä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien 91-30-18-4 ja 5 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

1. Kaupunkikuvallinen laatu.

Naapurit huomauttavat: "Valitettavasti nyt esillä olevassa lupa-aineistossa tuskin on häivähdystäkään voittaneesta työstä. Esitetty ratkaisu näyttää varsin massiiviselta ja kömpelöltä. Ihmettelemme miksi naapuristoon luodaan odotuksia hyvästä ja näyttävästä ratkaisusta ja varsinainen toteutus on sitten aivan muuta.

2. Puiden kaataminen.

Naapurit muistuttavat myös aiemmin, ilmeisesti jo kaavoitusvaiheen lausunnossaan pyytäneensä puiden säilyttämistä mainiten erityisesti upeat lehmukset ja koivut.

3. Liikennejärjestelyt.

Naapurit toteavat, että rakennuksesta tulee varsin kookas tontin kokoon nähden, mikä lisää myös liikennettä ja paikoitustarvetta, jolle entuudestaan vajaasti tilaa. Huomautuksessa mainitaan ja esitetään kysymyksiä.

Antamassaan vastineessa edellä lueteltuihin asioihin kohdittain rakennushankkeeseen ryhtyvä

1. ei anna vastausta kaupunkikuvallisen laadun romahtamisesta, mutta toteaa, että "kilpailuversiota on jouduttu kehittämään käyttäjän tarpeiden ja kaavoituksen ohjeiden mukaan".

On todettava, että käyttäjien tarpeet on pitänyt olla selvitettyinä suunnittelukilpailun käynnistymisvaiheessa. Tarkistetun tiedon mukaan kaavoittaja ei ole ohjannut kilpailuvaiheen muutoksia. Kilpailuvaiheen suunnitelmien radikaali muuttuminen on johtanut siihen, ettei naapurusto tunnista saavansa kaavoitusvaiheessa esitettyä laatua. Prosessin etenemistä ei ole tehty avoimella eikä oikea-aikaisella tavalla. Osapuolia on johdettu harhaan. Naapurin huomautus on aiheellinen.

2. on kaatanut puut ennen naapurikuulemisen päättymistä, vaikka rakennushankkeeseen ryhtyvällä on ollut tiedossa puiden merkitys sekä naapurustolle että suunnitelman laadulle. Naapurusto mainitsee, että kantojen perusteella puut olivat terveitä. Ryhtyvän asenne ja menettely ei ole korrektia naapurustoa kohtaan. Puiden kaataminen on tapahtunut rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettyä purkamisen yhteydessä tarvittavaa puunkaatoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on toiminut vastoin voimassa olevaa rakennusjärjestyksen 31 a §: säädöstä, joka mahdollistaa puiden kaatamisen rakennusluvan mukaisen työn ollessa välttämättömyys. Puiden kaataminen on osa rakennuslupaa, ei purkamislupaa ja tämä ryhtyvän on pitänyt tietää. Rakennusjärjestyksessä edellytettyä selvitystä ei ole toimitettu ennen puiden kaatamista eikä vakiintuneen käytännön mukaista yhteydenpitoa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdin kanssa ole pidetty. Ryhtyvä on ollut tietoinen puuston säilyttämisestä koko kaavoitus- ja suunnitteluprosessin ajan, mutta edennyt vastoin ennakkoneuvotteluissa sovittua.

Naapurin huomautus on aiheellinen.

3. antaa erikseen pyydettyinä täsmennykset vastauksiinsa liikennejärjestelyistä:

- huoltoliikenne tulee Tammikujalta
- lapset tuodaan autolla Riihitien kautta. Huoltopihan yhteydessä on yksi esteetön pysäköintipaikka, jonne kulku Tammikujan kautta
- Tammikuja ei tule olemaan läpikulkukatu Tammitielle
- Tammikujan pysäköintipaikat poistuvat
- Riihitien varteen osoitetaan 7 autopaikkaa saattoliikenteelle.

Asukkaiden käytettävissä olevat autopaikat vähenevät.

Naapurinhuomautus on aiheellinen.

Kaikki naapureiden huomautukset ovat aiheellisia.

Rakennusta on madallettu erityisesti Riihipolun suuntaan.

Lupamääräyksenä on piha- ja istutussuunnitelman laatiminen siten, että siinä esitetään mm. sekä suurikokoisten taimien istuttaminen että niiden ja paikalla edelleen olevan puuston kasvuedellytysten varmistaminen.

Paikoituksesta on lupamääräys.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus ylittää rakennusalarajan 150 mm:n verran yksikerroksisen osuuden huoltopihan puoleisella nurkalla. Ylityksestä huolimatta rakennus sijaitsee yli 8 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Ylitystä perustellaan rakennuksen koolla.

Rakennusoikeus 2200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		233		233
	Varastorakenus Päiväkoti		45 1850		45 1850
Autopaikat	Rakennetut Yhteensä	1 1			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 44	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 2175 m²
Tilavuus 9275 m³
Paloluokka P1

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu heikosti rakennuspaikalle, mutta asemakaavaa riittävästi noudattavana täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Poikkeamista asemakaavasta on perusteltu.
Naapurien huomautukset on saatu, mutta niillä ei ole ollut olennaista vaikutusta suunnitelmaan.

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.

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
- 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 rakennusvalvontaan.

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.

Aloituskokoukseen mennessä hankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa suurikokoiset taimet. Erityisesti kadunvarsipuuston taimien tulee olla mittavaa kokoluokkaa lupamääräyksenä edellytetyssä piha- ja istutussuunnitelmassa osoitetulla tavalla. Kyseisessä suunnitelmassa tulee esittää kuinka sekä paikalla olevien että istutettavien puiden tosiasialliset kasvuedellytykset varmistetaan.

Kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää (80 henkilöä) koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukuja 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Tilojen radonturvallisuus tulee varmistaa ympäristöpalveluiden edellyttämällä tavalla.

Maalämpö:

Maalämpökaivojen rakentaminen ei saa vaurioittaa paikalla olevaa puustoa. Asian varmistaminen tulee esittää lupamääräyksenä edellytetyssä piha- ja istutussuunnitelmassa, joka tarkistutetaan rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdillä.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.

Ilmoitus tehdään sähköpostiin "k ymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi".

Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Reiät on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmälliset sijainnit voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituuksista ja porareikien kaltevuuksista esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikiä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen

edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspäiväkirjoilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivojen 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.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla selvitettyä saattoliikenteelle varattujen autopaikkojen tilalle osoitettavat, asukaspysäköinnin mahdollistamat autopaikat mahdollisine latauspisteineen.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautukset tehneille naapureille tonteilla 91-30-18-4 (As Oy isokuja 4 a) ja 91-30-18-5 (As Oy Ipu).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 171 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324