
Tunnus	47-0977-24-A LP-091-2023-10029
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0025-0004 Sakara 3
Pinta-ala	11297 m ²
Kaava	5753
Lainvoimaisuus	1966
Sallittu kerrosala	5649 m ²
Alueen käyttö	Yo Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide Määräaikaisen päiväkotirakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

HEL 2024-006077

Rakennetaan siirtokelpoinen paviljonkirakennus kymmenen (10) vuoden määräajaksi. Rakennus sijoittuu nykyään rakentamattomalle tontille. Rakennus- paikalla sijainnut, vuonna 1967 rakennettu koulurakennus on purettu vuonna 2020. Määräaikainen paviljonkirakennus rakennetaan väistötilaksi päiväkotijä leikkipuistotoiminnalle. Päiväkodissa on 168 tilapaikkaa. Rakennus rakennetaan suurimmalta osin uudelleen käytettävistä tilaelementeistä.

Lisäksi rakennetaan varastoja ja katoksia, jotka sijoittuvat aidatulle leikkihallille.

Nyt rakennettava määräaikainen paviljonkirakennus on kaksikerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee toimintatiloja, ruokailutila, keittiö ja teknisiä tiloja sekä henkilökunnan sosiaalitilat, toisessa kerroksessa on toimintatiloja ja sali. Rakennuksen runko on puuelementtirakenteinen. Julkisivumateriaalit ovat muotoiltu teräsohutlevy ja kuitusementtilevy.

Suunnitellut pääsisäänkäynnit, tilaratkaisut, hissi ja opastus ovat esteettömyysmääräysten mukaiset.

Rakennus sijoittuu tontin itäreunalle. Saatto- ja huoltoliikenteen ajoyhteys sekä toinen kevyenliikenteen reitti tontille on Sakaralta,

tontin pohjoispäästä. Tämän sisäänajon yhteydessä sijaitsevat pysäköintipaikat, huoltopiha ja lukitut jätesäiliöt. Toinen kevyenliikenteen käynti tontille on sen eteläkulmasta.

Jotta vältetään tarpeetonta maastonmuokkausta louhimalla, on rakennuksen korkeusasemaa nostettu täytöillä luonnollisesta maanpinnasta, tarvittavan infrastruktuurin rakentamiseksi.

Tontilta kaadetaan rakennustoimenpiteen yhteydessä yksi puu.

Yläpohjan ja sen ontelon osastointiluokka ja eristeen pintaluokka tulee olla Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) mukaiset. Eristeen pintaluokitus tulee vähintään olla asetuksen vaatima D-s2, d2. Palo-osastoinnin tulee täyttää EI 30 myös ontelotilan paloa vastaan. Näin ei suunnitelmassa ole nyt esitetty. Päiväkotirakennuksen paloturvallisuus tulee kuitenkin olla asetuksen vaatimalla tasolla. Pelastusviranomaisen ei puolla (lausunto 30.4.2024) esitettyä yläpohjan ja sen ontelon poikkeusta osastointiluokkaan ja eristeen pintaluokkaan. Paloturvallisuutta koskien on jäljempänä esitetty lupamääräys.

Aloittamisoikeus:

Haetaan aloittamisoikeutta valmiiksi asti, perusteluna hankkeen kiireellisyys. Koska luvanhakijana on Helsingin kaupunki, vakuutta ei tarvita aloittamisoikeushakemuksen yhteydessä.

Riittävät tekniset erityisselvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet rakennuslupaharkintaa varten on toimitettu. Rakennuksen energiatehokkuusluokka on A. Riskitasoluokat palo- ja rakenteellisen turvallisuuden riskiarvioitten mukaan alin R1, rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio R2. Paloturvallisuusselvitys on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys, alustavat hulevesi- ja pihasuunnitelmat sekä uudelleenkäytettävien tilaelementtien kelpoisuuden varmentamissuunnitelma käyttökohteeseen on toimitettu rakennusvalvontaan.

Hulevedet johdetaan pääosin hulevesiverkkoon. Tontilla on maaperäolosuhteiden takia hyvin vähäiset mahdollisuudet imeytykseen. Viivytysjärjestelmän rakentaminen lisäisi louhintaa, jota yritetään välttää tarpeettomilta osin, hankkeen määräaikaaisuudesta johtuen. Osa tämän tontin (91-47-25-4) hulevesistä johdetaan edelleen naapuritontille (91-47-25-5), mikä on ollut tilanne jo ennen tätä rakennushanketta. Molemmat tontit omistaa Helsingin kaupunki, naapurisuostumus liitteenä.

Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi:

- Hankekuvaus
- Hankesuunnitelma

- Naapurinkuulemisen asiakirjat (2 kpl)
- Naapurin suostumus

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asemakaavamääräys: Opetusrakennusten korttelialue

Poikkeaminen: Tontille sijoitetaan päiväkotitoimintaa

Hakija perustelee:

Näin suurelle päiväkodin väistötilalle ei löydy kuitenkaan lähialueelta mitään muuta paikkaa. Alueelle on mietitty tulevaisuudessa täydennysrakentamista, mutta koska Y-tontteja on vähän, tulee tämä tontti todennäköisesti säilymään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä. Paviljongin sijainti mahdollistaa myös sen, että leikkipuisto Lampi pystyy käyttämään samaa leikkipuistoa kuin tähän mennessä ja päiväkotitoiminta sijaitsee noin 300-400 metrin etäisyydellä nykyisestä paikastaan.

2. Poikkeaminen toisen kerroksen salin osalta ääniteknisestä vaatimuksesta.

Hakija perustelee:

Sali rajautuu lepotilaan, joiden välinen ääneneristysvaatimus salin käyttötarkoituksen tulkinnasta riippuen ei täyty. Salin käyttö ei kuitenkaan ajoitu lepohetkeen, jolloin lapset ovat nukkumassa/levolla.

Täten salin toiminnasta aiheutuva haitta lepotilaan ei ole niin merkityksellinen. Rakennus rakennetaan tilaelementtimoduuleista. Moduulit ovat täysin valmiita ja olemassa olevia. Tilaelementin rakenteen muuttaminen vaatimuksen mukaiseksi on teknisesti lähes mahdotonta.

Nämä poikkeamiset katsotaan vähäisiksi ja perustelluiksi.

3. Päärakennuksen osalta poikkeaminen yläpohjan ontelotilan pintaluokkavaatimuksesta.

Hakijan esittämää poikkeamista yläpohjan paloturvallisuussäädöksestä ei tällä päätöksellä hyväksytä.

Rakennusoikeus e= 0,5 (5649 m²)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	Varastot ja katos		23		23
	Päiväkoti		1918		1918
Autopaikat	Yhteensä	12			
	Rakennetaan	12			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1941 m²
Tilavuus 6713 m³
Paloluokka P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 08.04.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 30.04.2024
Lausunnon tulos ei puollettu

Lausunnon antaja asemakaavoitus
Lausunto pvm 03.04.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm 22.04.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 11.04.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	02.04.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta
Vakuus	0 euroa
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeus koskee koko rakennushanketta valmiiksi saakka.
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää määräaikaisen rakennusluvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Poikkeaminen asemakaavasta käyttötarkoituksen sekä ääneristysvaatimusten osalta ovat vähäisiä, rakennuspaikka ja hankekokonaisuus ja sen määräaikaisuus huomioon ottaen. Poikkeamista Paloasetuksesta yläpohjan osastoinnin osalta ei hyväksytä vaan siitä on esitetty erillinen määräys.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.</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
- palokatkosuunnitelma
- 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 1.7.2034 saakka.

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

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavien työnjohtajien tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksen on täytettävä Ympäristöministeriön asetuksen määräykset rakennusten paloturvallisuudesta. Yläpohjarakenteen osalta on esitettävä rakennusvalvonnalle hyväksyttävissä olevat pääpiirustukset ja haettava niille muutoslupaa, ennen tilaelementtien valmistamiseen tai muokkaukseen ryhtymistä.

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimetty viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §).

Tilaelementtien olennaisten teknisten vaatimusten täytyminen on osoitettava rakennusvalvonnalle kirjallisesti (laadunvarmistussuunnitelman mukaisuuden todentaminen) ennen kohteen osit-

taistakaan loppukatselmusta.

Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttävä se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla.

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

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

Hankkeeseen ryhtyvän on rakentamisessa sekä koulun ja esiopetuksen toiminnassa noudatettava viranomaisten lausunnoissa annettuja ohjeita.

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 §).

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Elintarvikehuoneiston toiminnan aloittamisesta tulee tehdä elintarvikehuoneistoilmoitus ympäristöpalveluille viimeistään neljä

viikkoa ennen toiminnan aloittamista (Elintarvikelaki 13 §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Toimenpiteen osalta on tilattava toimitettavaksi kaksi loppukatselmusta. Osittainen loppukatselmus (= käyttöönoton hyväksyntä) on tilattava toimitettavaksi ennen kuin mahdollinen ensimmäinen toteutusvaihe on valmistunut.

Lopullinen loppukatselmus on tilattava toimitettavaksi ennen 1.7.2034, mihin mennessä rakennelma tulee kaikilta osin olla purettuna ja alue riittävässä laajuudessa ennallistettuna.

Ennen lopullista ennallistamistöihin ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava piha- ja istutussuunnitelma (ennallistamissuunnitelma), josta ilmenevät toimenpiteet rakentamiskaupan palauttamisesta alkuperäistä vastaavaan asuunsa. Lopullinen loppukatselmus pidetään vasta ennallistamisen jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Noora Mukala
Arkkitehti