
Tunnus	29-2497-24-A LP-091-2024-00279
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Haaga, 091-029-0250-0003 Jasmiinikuja 3
Pinta-ala	5706 m ²
Kaava	Asemakaava 12804
Lainvoimaisuus	2023
Sallittu kerrosala	2800 m ²
Rakennettu kerrosala	598 m ²
Alueen käyttö	YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Pietarila Hanna Mari arkkitehti Arkkitehdit NRT Oy

Rakennustoimenpide Päiväkodin ja vuoropäiväkodin (käyttötarkoituserluokka 0810) rakentaminen, aloittamisoikeus ja maalämpökaivojen poraaminen HEL 2024-015550

Tilkanneityn rajaan puretun päiväkodin tilalle rakennetaan kaksikerroksinen päiväkotij- ja vuoropäiväkotirakennus, kylmä varastorakennus, leikki-piha ja piha-aita. Lisäksi tontille rakennetaan yhdeksän (9) maalämpökaivoa. Päiväkotirakennus on suunniteltu päiväkotikäyttöön sisältäen tilapaikat noin 196 lapselle, joista 80 tilapaikkaa varataan vuorohoidossa käyville lapsille. Vuorohoito on ympärivuorokautista. Henkilökuntaa on 60 henkilöä. Yhdistettävän ruokalan ja monitoimitilan henkilömäärä yhteensä on 73. Tilat palvelevat vain päiväkodin omaa toimintaa ruokailu- ja monitoimitilana.

Pohjaratkaisu

Päiväkotirakennuksen (RAK1) ensimmäisessä kerroksessa on päiväkodin ja vuoropäiväkodin toimintatilojen lisäksi sali ja ruokala kuumennuskeittiöineen, teknisiä tiloja sekä henkilökunnan sosiaalitilat, jotka toimivat S1-luokan väestönsuojana 52 henkilölle. Toisessa kerroksessa on toimintatiloja, teknisiä tiloja sekä henkilökunnan tauko ja hallintotilat. Rakennus ja siihen johtavat kulkureitit piha-alueelta ovat esteettömiä.

Julkisivut

Julkisivut ovat värillistä kiviaineista polymeerikomposiittilevyä. Julkisivulevyjen värit ovat asutuksen suuntaan hillitympiä. Puiston ja pihan puolella julkisivut ovat värikkäämmät. Eri värien vaihtelulla on pyritty häivyttämään rakennuksen mittakaavaa. Väriyssuunnitelman on laatinut värisuunnittelija.

Katto on loiva pulpettikatto ja pintamateriaali on bitumikermi. Vesikatolle sijoitetaan telinein kattopintaan kiinnitettäviä aurinkopaneeleita. Isommat IV-poistot rakennuksen koillis-päädyssä kootaan yhteen ja verhoillaan arkkitehdin suunnittelema-

metalliverhouksella sylinterin muotoiseksi arkkitehtoniseksi aiheeksi. Pihavaraston katto toteutetaan viherkattona. Viherkattoa rakennetaan yhteensä noin 38 m².

Tontti aidataan. Tontin huoltopihalle sijoitetaan seitsemän (7) henkilökunnan autopaikkaa. Asiakkaiden seitsemän (7) saattopaikkaa, joista yksi soveltuu liikuntaesteisille, sijoitetaan tontin läheisyydessä sijaitsevalle LPA-alueelle 29271. Pyöräpaikkoja sijoitetaan tontille yhteensä 38, joista 22 paikkaa on asiakkaille, kaksi (2) paikkaa vierailijoille ja 16 paikkaa henkilökunnalle. Kahdeksan (8) pyöräpaikkaa sijoitetaan pyöreään suojeltuun rakennukseen. Sr-3 suojeltu rakennus on muutettu kylmäksi varastotilaksi ja leikkutilaksi negatiivisen laajennusluvan 29-0039-24-B yhteydessä. Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. Tontin pihalueelle porataan suoraporauksena 9 maalämpökaivoa.

Hankkeen aloittamiseen haetaan aloittamisoikeutta koko rakennukselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Perusteluna aloittamisoikeuden hakemiselle on hankkeen edistäminen aikataulussa.

Erityisselvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma + palovihko
- Hankkeen akustiikkasuunnittelun perusteet
- Energiatodistus ja -selvitys: energiatehokkuusluokka A (E=53), ilmanvuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselostus
- Kerrosalalaskelmakaavio
- Naapurin kuuleminen
- Vastine naapurin huomautukseen
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot
- Väestönsuojasuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma, kerroin 1,02
- Pima-päätös
- Aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitys

Tontilta on löytynyt pilaantuneita maita. Ilmoitus pilaantuneista maista on jätetty viranomaiselle. Pilaantuneista maista on saatu Ympäristöviranomaisen PIMA-päätös.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapuritontin 91-29-250-2 haltija on esittänyt hakemuksesta seuraavan huomautuksen:

Naapuri huolestui mahdollisesta maaperän vajoamisesta tontilla rakennustyön johdosta. Naapuri vaatii, että ennen työmaan

käynnistymistä tehdään katselmus, jossa dokumentoidaan nykytilanne, jotta voidaan seurata mahdollisia muutoksia maaperässä. Myös räjäytyksistä ja porauksista aiheutuvat murtumat talojen seinissä pitää olla mahdollista tunnistaa. Vanhan päiväkodin purun yhteydessä B-talon asukkaat olivat havainneet maaperän liikkumista, kun suuria betonilohkareita revittiin irti maasta. Erityisesti lasten ja myös aikuisten liikkuminen Jasmiinikujalla ja Herukkakujalla tulee naapurin mukaan olla sekä rakentamisen aikana, että sen jälkeen turvallista ja joustavaa. Autoliikenne Jasmiinikujan kautta päiväkodille tulee olla turvallista ja niin vähästä kuin mahdollista sekä rakennusaikana että sen jälkeen.

Huomautukseen on pyydetty vastine hankkeelta:

Alueella asuinrakennukset on perustettu paaluilla, eikä pohjamaan painumisella ole vaikutusta rakennusten runkoihin. Tuleva päiväkotirakennus perustetaan porattavilla teräspalkkipaaluilla, joiden asentaminen ei vaikuta lähikortteleiden piha-alueiden painumiin. Kaivannot tehdään alustavasti luiskattuina ja tuentaelementein tuettuina, eikä alueella tehdä pontitustöitä päiväkodin rakentamisen yhteydessä, ellei kaivutöiden yhteydessä havaita siihen erityistä syytä.

Päiväkodin rakennusurakassa tullaan pohjarakennustöiden aikana tarkkailemaan lähikiinteistöissä tärinöitä sekä painumia, vaikka lähtökohtaisesti käytettävät pohjarakennusmenetelmät eivät aiheuta rakenteissa haitallista tärinää eivätkä ympäristön painumia. Suunnitelmissa edellytetään lähikiinteistöissä 50 m etäisyydellä rakennuskohteesta tehtäväksi katselmukset ennen ja jälkeen maarakennustöiden.

On todennäköistä, että osa työmaaliikenteestä tullaan järjestämään puistoalueen kautta. Pääurakoitsijalta tullaan edellyttämään erityistä huolellisuutta työmaaliikenteen turvalliseen järjestämiseen. Päiväkodin valmistumisen jälkeen Jasmiinikuja tulee palvelemaan vain päiväkodin huoltoliikennettä sekä työntekijöiden työmatkaliikennettä. Päiväkodin saattoliikennettä varten tullaan rakentamaan pysäköintialue puistoalueelle Korppaanmäentien varteen.

Rakennusvalvonta on huomioinut huomautuksen. Rakennuslupaehtoina edellytetään toimitettavaksi naapurirakennuksien etukäteis- ja jälkitarkasteluista katselmusmuistiot sekä erityistä huolellisuutta turvallisen työmaaliikenteen toteuttamiseen.

Poikkeamiset perusteluineen

1) Poiketaan asemakaavassa määritellystä rakennusalan rajasta pohjoisnurkassa 204 mm n. 5,5 m matkalla.

Perustelu; Rakennuksen muotoa on jouduttu vähäisessä määrin muuttamaan rakenneratkaisujen tarkentumisen myötä ja etelänurkassa sijaitsevalle pelailupihalle on pyritty jättämään tilaa.

2) Poiketaan Helsingin rakennusjärjestyksen kohdasta 18 §;
Pihavarastorakennus sijoittuu lähemmäs kuin korkeutensa verran
tontin puiston puoleista rajaa.
Varasto sijoittuu 2290 mm etäisyydelle tontin rajasta ja sen korkeus
on n. 3100 mm maanpinnasta.

Perustelu; Asemakaava sallii pihavaraston sijoittamisen tontille
rakennusalan estämättä. Pihavaraston sijoittamisella on haluttu jättää
tilaa piha-alueelle ja leikkialueelle johtavalle kulkureitille.

Rakennusoikeus 2800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa	323	2269		2592
kerrosalan ylitys /MRL 115§ lisäkerrosalaa		273		273
		51		51

Autopaikat Rakennetut 14
Kiinteistön ulkopuoliset 7
Yhteensä 14

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 44 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 2320 m²
Tilavuus 9744 m³
Paloluokka P2

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 29.08.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm 21.08.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö
Lausunto pvm 02.08.2024
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen
lainvoimaisuutta.

Vakuus 0 euroa
Vakuuden perusteet Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.\n

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan 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.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- IV-katselmus
- mallitarkastus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle

maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalvelujen ympäristönseuranta- ja valvontayksiköstä.

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

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustiimistä.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille yleisille alueille sijoittuville rakenteille sekä sinne johdettaville hulevesille tulee selvittää Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä paloturvallisuussuunnitelman tulee olla paloviranomaisen hyväksymä.

Maalämpökaivoja koskevat lupamääräykset:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin maalämpökaivojen poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Maalämpökaivojen porauksessa on noudatettava maalämmön rakennettavuusselvitykseen kirjattuja yleisiä ehtoja.

Mallitarkastukset ja suunnitelmatäydennykset:

Hyvissä ajoin ennen kyseisen työvaiheen aloittamista ja rakennustarvikkeiden tilaamista on julkisivuverhouksesta järjestettävä mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Hyvissä ajoin ennen aitarakenteiden toteutusta rakennusvalvontaan tulee toimittaa suunnitelma teräslanka-aidan tyyppistä.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukuna 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa energiaselvitys on päivitettävä.

Ennen rakennuksen tai sen osan käyttöönottoa kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla

ratkaisuilla rakennuksessa ja piha-alueella tulee osoittaa luotettavin mittauksin.

Ennen rakennuksen käyttöön ottoa rakennusvalvonnalle on esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta todennuksena, että Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukaiset vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117j§).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa maarakennetöiden aikaisesta lähikiinteistöjen tarkastelusta tulee toimittaa katselmusmuistiot rakennusvalvontaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee osoittaa sopimuksella, että kiinteistön ulkopuoliset saattopaikat ovat päiväkodin käytössä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa edellytetään pelastusviranomaisen palotarkastus.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 k §, 125 §, 133 §, 144 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Joona Heikkilä Arkkitehti