

RAKENNUSLUPA

Tunnus	10-1596-22-A LP-091-2020-01910
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0636-0002 Priki Johannan kuja 4
Pinta-ala	892 m ²
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	2000 m ²
Rakennettu kerrosala	1799 m ²
Alueen käyttö	Y yleisten rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Palva Jussi Kustaa arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Päiväkodin (käyttötarkoitusluokka 0810) rakentaminen, kokoontumistilaksi hyväksyminen sekä aloittamisoikeus</p> <p>Sompasaaren Johanna-kortteliin rakennetaan kolmekerroksinen lasten päiväkotirakennus. Päiväkoti on suunniteltu 210:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Henkilökunnan määrä on 40-45 henkilöä.</p> <p>Ensimmäisen kerroksen sali, ruokailu- ja monitoimitilat haetaan kokoontumistilaksi yhteensä 144 hengelle.</p> <p>Haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Ensimmäiseen, Priki Johannan kujan puolelle avautuvaan kerrokseen sijoittuvat päiväkodin yhteis- ja ruokailutilat, kuumennuskeittiö sekä henkilökunnan tilat. Päiväkodin toiminta-alueet ryhmätiloineen sijoittuvat rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen. Käynti piha-alueelle on toisen kerroksen tasolta. Rakennuksen katolla sijaitsee IV-konehuone. Rakennuksessa on väestönsuoja 48 hengelle.</p> <p>Julkisivut</p> <p>Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Rakennusmassa porrastuu kerroksittain, kerroksissa käytetään kolmea eri sävyistä tiiltä. Rakennuksessa on tasakatto, IV-konehuoneen vesikatto on aurinkopaneelien käytössä.</p> <p>Tontin käyttö</p> <p>Tonttiin ei kuulu piha-aluetta lukuun ottamatta Priki Johannan kujan</p>
---------------------------	--

ja rakennuksen välistä aluetta, johon sijoittuu päiväkodin pääsisäänkäynti sekä huoltoyhteys.

Päiväkodin piha sijaitsee korttelin yhteispihatontilla 7: päiväkodin käyttöön on osoitettu aidattu alue, jolla sijaitsevat myös päiväkodin vaunukatos ja ulkovälinevarasto. Korttelipihalle on myönnetty 3.12.2020 rakennuslupa 10-2981-20-A. Päiväkodin piha on korttelin asukkaiden käytössä päiväkotitoiminnan ulkopuolella. Lisäksi päiväkodin ulkoilukäyttöön on osoitettu aidattu alue läheisestä Loviseholmenin puistosta.

Päiväkotitontti liittyy korttelin yhteiseen putkikeräysjärjestelmään, keräyspiste sijaitsee tontilla 1.

Päiväkodille ei osoiteta autopaikkoja. Liikuntaesteisten on mahdollista pysäköidä Priki Johanna kujalle. Päiväkodin saattoliikennepysäköinti toteutetaan lyhytaikaisina paikkoina Aallonhalkojalle.

Päiväkotia varten toteutetaan 38 polkupyöräpaikkaa ulkotiloihin. Paikoista 22 sijaitsee omalla tontilla Priki Johannan kujan puolella ja 16 pp yhteispihatontilla 7 päiväkotirakennuksen länsipäädyssä.

Lausunnot

Alueryhmä on koordinaatkokouksessaan 19.3.2021 käsitellyt hanketta. Työryhmän esittämiä jatkotoimenpiteitä on noudatettu. Muistion kirjauksesta poiketen hankkeelle ei toteuteta autopaikkoja.

Liikennesuunnittelu on sähköpostikannanotossaan 8.6.2022 todennut, että nojaten uuteen voimassa olevaan autopaikkojen laskentaohjeeseen asemakaavamääräyksen mukaisten autopaikkojen rakentamatta jättäminen on ratkaisuna mahdollinen.

Samoin asemakaavoitus on sähköpostikannanotossaan 13.6.2022 pitänyt autopaikkojen rakentamatta jättämistä hyväksyttävänä ratkaisuna asemakaavamääräyksestä huolimatta.

Helsingin kaupungin elintarvikeyksikön lausunnossaan 29.10.2021 kirjaamat huomiot on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Ympäristöpalvelujen terveydensuojelu on kannanotossaan hankkeesta 28.10.2021 edellyttänyt rakennuksen oleskelutilojen radonpitoisuuksien mittaamista tilojen käyttöönoton jälkeen.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Palotekninen suunnitelma ja palovihko
- Palotekninen selvitys ulkoseinän eristeestä
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka A 61 kWhE /m² (2018), ilmanvuotoluku 1,5
- Kosteudenhallintaselvitys

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavamääräyksistä

Istutettava tontin osa: Asemakaavassa rakennuksen pohjoispuolelle on merkitty istutettava tontin osa, jota koskee asemakaavamääräys: Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri, jonka tulee sisäänkäyntien osalta jatkua julkisivupintaan asti.

Poikkeus: Tontin tälle osalle on suunniteltu luonnonkivipäälyste ja sijoitettu pyöräpaikkoja.

Perustelu: Kadun puolella on päiväkodin pääsisäänkäynti ja huoltoreitti huoltopihalle. Päiväkodin käyttöön tarvittavat polkupyöräpaikat saadaan sijoitettua omalle tontille. Noudatetaan asemakaavamääräystä: Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päälystää luonnonkivellä.

Autopaikat: Asemakaavan vaatimus 1 ap/380 k-m² - 1 ap/320 k-m², mikä tarkoittaa tämän tontin osalta 5-6 ap.

Poikkeus: Päiväkodille ei toteuteta omia autopaikkoja.

Perustelu: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on ilmoittanut kantanaan, että tällä alueella heidän henkilökunnalleen ei toteuteta autopaikkoja. Asia on kirjattu Kalasataman palvelut -aluekokouksen 27.2.2019 muistioon. Asemakaavamääräyksen sijaan hankkeessa sovelletaan Helsingin uuden pysäköintipolitiikan linjauksen mukaista autopaikkalaskentaohjetta 2016, jonka mukaisesti asemakaavamääräys on max. 1 ap/320 k-m². Tällä perusteella päiväkodille ei tarvitse toteuttaa autopaikkoja. Asemakaavamääräyksestä poikkeamiselle on saatu alueen asemakaavoittajan ja alueen liikennesuunnittelijan puolto. Liikuntaesteisten pysäköinnin ja saattoliikenteen järjestämisen periaatteet on sovittu liikennesuunnittelun kanssa.

Poikkeamat säännöksistä ja määräyksistä:

Palomuurit tonttien rajoilla

Paloturvallisuusasetus (848/2017), 30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeus: Tontin 9 vastaiselle rajalle, jossa rakennukset rakennetaan kiinni toisiinsa, ei rakenneta palomuuria.

Perustelu: Kiinteistöjen välille tehdään palomuurin rakentamatta jättämisestä tarvittavat rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset. Rakennukset palo-osastoidaan toisistaan palokuormaryhmiä vastaavin palo-osastoinnein. Viereinen kerrostalo on korkeampi kuin päiväkotit. Rasitteella sovitaan, että kerrostalon päiväkodin vastainen seinä on palo-osastoiva EI60 5 metriä päiväkodin vesikaton yläpuolelle.

Rakennusoikeus 2000 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§ kuistitilaa		1799		1799
		348		348
		21		21

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	36	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 2168 m²
Tilavuus 9765 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 02.11.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 05.10.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 29.10.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm 28.10.2021
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta
Vakuuden perusteet Kaikki rakennustyöt

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 144 henkilöä. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan lupa rakennustyön aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

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
- pohjarakennesuunnitelma
- 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 rakennusvalvontapalveluun.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi ympäristöpalvelun edustaja.

Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida.

Hankkeen suunnitelmien asiantuntijatarkastus (MRL 150 b §) tulee toteuttaa rakennusfysiikan osalta. Asiantuntijatarkastus tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan rakenneyksiköllä ennen tarkastustyöhön ryhtymistä. Ennen kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla asiantuntijatarkastajan (rakennusfysiikka) tarkastamat.

Asiantuntijatarkastajan lausunnot tulee toimittaa rakennusvalvontaan kyseisten erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijan tulee valvoa ja varmentaa kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvedoon.

Eri sävyisistä julkisivumuurauksista on hyvissä ajoin ennen kyseisen työvaiheen aloittamista pidettävä mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukuna 1.5, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle rakennuksen käyttöönottoa koskevissa katselmuksissa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sisätilojen ääniympäristön asetuksenmukaisuus on todennettava kolmannen osapuolen (akustikon) selvityksin ennen rakennuksen käyttöönottoa ja tarvittaessa mittauksin käyttöönoton jälkeen.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, rakennusvalvonnalle on esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta todennuksena, että Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukaiset vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ruokailu- ja salitiloihin (kokoontumistila) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä selvitys

matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117j§).

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuksen valmistumisen jälkeen radonpitoisuus tulee mitata työturvallisuusmääräysten mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - 117 k §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 150 b §, 150 c § ja 175 §

sähköisesti allekirjoitettu, 05.07.2022

Päätäjä Aarno Alanko
Lupayksikön 1 päällikkö

Käsittelijä Minna Soukka
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Rakennushankeselvitys
Aloittamisoikeushakemus
Rakennusoikeuslaskelma
Rasitesopimus
Naapurin kuuleminen
Alueryhmäpöytäkirja
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 08.07.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kiittäus vastaanottajalle.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 22.07.2022.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 23.07.2025 ja loppuunsaatettava viimeistään 23.07.2027. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttönottaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.