

Tunnus	14-2584-18-A LP-091-2018-01466
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
Rakennuspaikka	Taka-Töölö, 091-014-0481-0036 Välskärinkatu 6-14
Pinta-ala	69008 m ²
Kaava	Asemakaava 10296
Lainvoimaisuus	1997
Sallittu kerrosala	65500 m ²
Rakennettu kerrosala	55870 m ²
Alueen käyttö	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Taka-Töölö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi osoitettu alue sekä Docomomo-kohde.
Pääsuunnittelija	Pääsky Pertti arkkitehti AW2 arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Määräaikainen koulurakennus. Aloittamisoikeus. Kivelän sairaala-alueelle rakennetaan Sophie Mannerheimin erityiskoulu väistötilaksi kuudessa eri toimipisteessä sijaitsevalle koululle. Lupaa haetaan viiden vuoden määräajaksi. Haetaan aloittamisoikeutta maaston muokkaamiselle, perustusten valamiselle ja taloteknisille liitostöille tavoitteena varmistaa korvaavien tilojen valmistuminen ajoissa. Kolmikerroksinen, pääosin valkoiseksi rapattu koulurakennus on ulkoasultaan alueelle jo valmistuneen päihdepsykiatrian ja rakenteilla olevan lastenpsykiatrian väistötilojen kaltainen. Oppilaiden välituntihiha on rakennuksen pohjoispuolella. Autopaikkoja on sairaala-alueella ja lähikaduilla, sisäänkäynnin viereen sijoitetaan yksi liikuntaesteisten autopaikka. Rakennuspaikalla on yksikerroksinen kiinteistönhuoltoa palveleva rakennus, jonka purkamista varten haetaan erillinen lupa. Kannanotot Asemakaavoituspalvelu toteaa, että Kivelän sairaala-alueen asemakaavoitus on käynnistymässä vuonna 2019 ja alueelle tullaan tutkimaan täydennysrakentamista suojeluarvot huomioiden. Asemakaavoituspalvelu edellyttää, että koulun rakentamisessa otetaan huomioon sairaala-alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kalliota ei tule louhia eikä rakentaminen saa aiheuttaa pysyvää haittaa
---------------------------	--

puustolle tai muurirakenteille. Koulun pihajärjestelyt sekä saatto- ja huoltoliikenne tulee järjestää ilman, että ne aiheuttavat häiriötä sairaala-alueen toiminnoille. Rakennuksen väritystä asemakaavoituspalvelu toivoo sopeutettavan paremmin alueen nykyisiin väreihin.

Suunnittelussa on otettu huomioon alueen toiminta ja ympäristön arvot. Rakennus sijoitetaan maastoon kalliota säästään pilareiden varaan. Värityssuunnitelmaa on tarkennettu asemakaavoituspalvelun edellyttämällä tavalla.

Hakemuksen mukana on toimitettu:

- energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)
- kosteudenhallintaselvitys
- paloturvallisuuden alustava riskiarvio, riskitasoluokka 1 (R 1-3)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio, riskitasoluokka 2 (R 1-3)
- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio, riskitasoluokka 2 (R 1-3)
- laadunvarmistusselvitys
- selvitys julkisivueristeen palokatkoa
- liikennemeluserveys
- selvitys ulkoseinän ääneneristävyydestä
- värityssuunnitelma
- pihasuunnitelma

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus sijoittuu vähäisiltä osin asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Poikkeamista perustellaan rakennuksen toimivuudella ja massoittelulla.

Vähäisellä osalla koulun piha-aluetta päiväaikainen liikennemelu ylittää ohjearvon 55db. Pääsisäänkäynnin puoleisella pihalla liikennemelu jää vähäisemmäksi.

Poikkeamat ovat vähäisiä ja hyväksyttäviä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
sosiaalitoiminta ja terveydenhoitoa palvelevien rakennuste	55870	3423	0	59293

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 3577 m²

Tilavuus 13647 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 25.10.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 07.09.2018
Lausunnon tulos palautettu

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle ja on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta lainvoimaisen asemakaavan mukainen. Hanke täyttää vähäisin poikkeamin rakentamiselle asetetut tekniset ja muut vaatimukset.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

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

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 aloituskokousta on rakennusvalvonnan rakenneyksikölle esitettävä selvitys ulkoseinän lämmöneristekerroksen vaatimuksenmukaisuudesta P1 paloluokan rakennuksessa.

Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan rakenneyksikölle.

Rakennustyössä on minimoitava ympäristöön kohdistuvat haitat. Kallioille, puustolle, alueen muurirakenteille eikä muullekaan ympäristölle saa aiheutua pysyviä vaurioita.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Määräaikainen rakennus saa olla paikallaan kauintaan 23.11.2023 saakka.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - i §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Leena Makkonen arkkitehti puh. 310 37262