

Tunnus	45-2227-21-A LP-091-2021-01826
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0584-0001 Runokylänkatu 2
Pinta-ala	9030 m ²
Kaava	Asemakaava 11810
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	14000 m ²
Alueen käyttö	Asemakaavassa: Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen (HEL 2020-01830) nojalla: Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa opetustilaa sekä ympäristöä häiritsemätöntä pienteollisuus- ja kulttuuritilaa sekä poiketa asemakaavan kerroslukumääräyksestä siten, että sallitaan kuusi kerrosta rakennusalan neljäkerroksisella osalla ja neljä kerrosta rakennusalan kaksikerroksisella osalla. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa käytetään Työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta (2017) ja poistetaan asemakaavan velvoite pysäköimispaikkojen rakentamisesta kaksikerroksiselle rakennusosalalle ja sallitaan autopaikkojen sijoitus piha-alueelle sekä sallitaan ajoneuvoliittymät ja sisääntuloaukiot tarvittavine varusteineen ja rakennelmineen asemakaavan Istutettava alueen osa -merkinnällä varustetulle alueelle tarkoituksenmukaisessa määrässä.
Pääsuunnittelija	Pietarinen Teppo Sakari arkkitehti P&R Arkkitehdit Oy
Rakennustoimenpide	Oppilaitoksen (0830) ja pihajärjestelyiden rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla sekä aula- ja salitilojen vahvistaminen kokoontumistiloiksi ja opetustilojen hyväksyminen tilapäismajoitukseen HEL 2021-007392 Rakennetaan nelikerroksinen oppilaitosrakennus katoksineen ja pihavarastoineen kehätien risteysalueen tuntumaan, puustoiselle tontille. Rakennusta käyttää Helsingin Stadin ammatti- ja aikuisopiston (STAO) Myllypuron kampus, jossa annetaan rakennus- ja talotekniikka-alojen opetusta. Opiskelijamäärä on noin 1100 opiskelijaa. Ammattiopiston piha-alueella on opetuksessa käytettävä, osittain katettu ulkotyöskentelyalue. Työnäytteitä esitellään Lallukantien varren aidassa. Rakennuksen ensimmäisen ja toisen kerroksen tiloja haetaan julkisiksi kokoontumistiloiksi siten, että ensimmäisessä kerroksessa

ruokasali on 250 henkilön kokoontumistila ja kolme, kukin 50 hengen työelämätilaa muodostavat yhdistettynä yhden 150 hengen kokoontumistilan. Lisäksi kuntalaiskäyttöön osoitetaan useita pienempiä tiloja erillisen koosteen mukaan. Lisäksi haetaan lupaa oppilaitoksen tilapäiseen majoituskäyttöön seuraavasti: ensimmäisen kerroksen työelämätilat 80 henkilölle, jolloin kellarin pesutilat ovat majoittujien käytössä.

Pohjaratkaisu

Rakennuksen pohjamuoto noudattelee löyhästi tontin muotoa. Pääsisäänkäyntejä on yksi, pohjoiseen, ja se on sisäänkäyntikatoksen suojaama ja välittömässä yhteydessä ruokasaliin. Sivusisäänkäyntejä kolme, joista eteläisin on ulkotyöskentelypihalle, kahden muun ollessa pitkillä sivuilla kulkuväylien suuntaan rakennuksen poikittaisella keskilinjalla. Rakennus jakautuu kahteen osaan, joiden välissä on puolet yhdistävä käytävä- ja porrashuonevyöhyke. Rakennuksen etelän puoleinen osa sisältää neljään kerrokseen sijoitetut taitopajat, jotka reunustavat puoliskon keskikohtaan sijoitettua, koko rakennuksen korkuista korkean rakentamisen simulaatiohallia. Rakennuksen porrastuva pohjoispuolisko sisältää ensimmäisen kerroksen ruokailu- ja keittiötilojen sekä yleisökäyttöön soveltuvien tietopajatilojen lisäksi ylemmissä kerroksissa lisää opetus- ja ryhmätyötiloja sekä henkilökunnan- ja oppilashuollon tiloja. Kolmannessa kerroksessa sijaitsee opetuskäyttöön soveltuva iv-konehuone.

Julkisivut

Julkisivujen päämateriaali on vaalea metallikasetti, jota jäsentää pitkillä sivuilla räystäiden otsalinjat ja tasavälein sijoitetut korkeat, aurinkosuoja- ja varjostetut ikkunat. Sisäänvedetyissä osissa, ulkotyöskentelypihaa ympäröivissä osissa ja kattokerroksessa julkisivut on verhoiltu palosuojakäsittelyllä puulla.

Tontin käyttö

Rakennus ja rakennelmat käyttävät tontista suurimman osan. Tontin pohjoispäässä säilyy yksi mänty ja tontin länsi- ja itäreunoille istutetaan pääasiallisesti matalaksi jäävää kasvillisuutta. Hulevedet imeytetään tontin länsipuolisissa osissa maastoon, muualla hulevedet johdetaan sisäiseen sadevesiverkostoon, viivytetään tontilla ja ohjataan lopulta kunnalliseen hulevesiverkostoon. Autopaikat, 15 kpl, on sijoitettu tontin kaakkoiskulmalle ja kaksi leipaikkaa tontin pohjoispäähän pääsisäänkäynnin lähelle. Polkupyöräpaikat, 180 kpl, on sijoitettu tontin pohjoispäähän. Huoltopiha ja -ajo sekä jätehuolto on sijoitettu tontin itälaidalle toiminnallisiin kokonaisuuksiin.

Eriyisselvitykset

- Ennakkoneuvottelumuistio
- Ympäristöselvitys
- Vesi- ja viemäriiitosekka
- Energiaselvitys ja -todistus; A-luokka, E-luku 63, ilmanvuotoluku (1,0)
- Lämpöhäviöiden tasauslaskelma ja valaistuksen tyyppilaskelmat 3 kpl

- Geotekninen suunnitteluraportti, pohjatutkimuskartta ja leikkaukset 9 kpl
- Salaoja- ja radonsuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- LVIA-suunnittelun ja toteutukset perusteet -selvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Pelastuslaitoksen vastaanottama palotekninen selvitys ja liitteet 2 kpl
- Paloturvallisuuden riskiarvio R2
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio R1
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2
- Rakennesuunnittelun laadunvarmistussuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys rakennuksen akustisista periaatteista
- Selvitys rakennuksen ulkovaipan ääniteknisestä toimivuudesta
- Selvitys liikennemelusta ja melukarttaluonnokset 3 kpl
- Esteettömyys selvitys kaavioineen
- Selvitys elintarvikkeiden käsittelystä pienoiskeittiössä
- Keittiösuunnitelma ja keittiön laiteluettelo 2 kpl
- Julkisivujen värityssuunnitelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Väestösuojasuunnitelma
- Havainnekuvia

Päätökseen liittyvät muut asiakirjat

- Maanvuokrasopimus
- Valtakirja
- Naapurin kuulemiskirje
- Lainvoimainen poikkeamispäätös
- Pelastuslaitoksen lausunto (puollettu)
- Ympäristöterveysosaston lausunto ja liite
- Kokoontumistilaselvitys 2 kpl
- Laajuus- ja rakennusoikeuslaskelma

Lisäselvitys

Hanke toteutetaan kilpailumenettelyllä elinkaarihankkeena.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Tontilla on asemakaava, johon on haettu poikkeamispäätös. Suunnitelmassa noudatetaan poikkeamispäätöksen ehtoja.

Rakennusoikeus

asemakaavassa toimitilaa 12000 m² ja pysäköintilaitos 2000 m²
poikkeamispäätöksessä vapautettu pysäköintilaitoksen rakentamisesta

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus
Varasto

Käytetty

Uusi
259

Purku

Yhteensä
259

	Opetusrakennus MRL 115 §			8780 752	8780 752
Autopaikat	Yhteensä Rakennetaan		17 17		
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 205.8	Suojat lkm 2	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	10512 m ²				
Tilavuus	57572 m ³				
Paloluokka	P1				

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Pelastuslaitos
04.06.2021
puollettu

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
31.05.2021
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
08.06.2021
lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma

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.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Julkisivujen puuverhouksen säädöstenmukaisesta palonsuojakäsittelystä sekä sen hoidosta ja ylläpidosta on annettava selvitys ennen julkisivutöiden aloittamista.

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.

Toiminnallisen pihan osalta tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava Lupapisteeseen, rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Ulkovalaistussuunnitelma ja julkisivudetaljit (metallilamellit ja -ritilät, puuosien toteutus ja pintakäsittelymateriaalin tiedot) ja "työnäyteseinän" yleissuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun lupavalmistelijalle.

Ennen työn toteuttamista on pidettävä mallitarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen detailointia ja väritystä (detalji- ja värisuunnitelmat eli puupintojen käsittely, metallilamellien tyyppi ja asennustapa sekä värisuunnitelmat) ja joihin on kutsuttava paikalle pääsuunnittelijan ja hakijan edustajien lisäksi rakennusvalvontapalvelujen edustaja. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ulkotyöskentelyalueen ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta. Äänitasomittaukset on tehtävä piha-alueella ja sisätiloissa ennen käyttöönottoa. Ulko-opetusalueelta Lallukantien suuntaan kantautuva melutaso ei saa ylittää 55 dB (Vnp 93/1992). Tarvittaessa pihan melusuojausta Lallukantien suuntaan tulee parantaa.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.0), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön. Lisäksi laskelmat on tarkistettava.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

Toiminnanharjoittajan tulee tehdä koulutilojen käyttöönotosta ympäristöpalveluille terveydensuojelulain 13 §:n ilmoitus viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista.

Elintarvikehuoneiston toiminnan aloittamisesta tulee tehdä elintarvikehuoneistoilmoitus Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista (Elintarvikelaki 13 §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 117 k §, 122 a §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 149 b § ja 150 a - 150 b §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Vähätalo
arkkitehti