

27.08.2020

1

Tunnus	34-2251-20-D LP-091-2020-07129
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Orahuhdantie 4
Rakennuspaikka	Pakila, 091-034-0059-0004 Orahuhdantie 4
Pinta-ala	5200 m ²
Kaava	5897
Lainvoimaisuus	1968
Sallittu kerrosala	5200 m ²
Rakennettu kerrosala	4103 m ²
Alueen käyttö	Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV)
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos ja aloittamisoikeus.

Vuonna 1981 valmistuneen teollisuus- ja varastorakennuksen 2. kerroksen tiloja muutetaan Metsolan koulun tilapäisiksi väistötiloiksi viiden (5) vuoden määräajaksi. Aloittamisoikeuden hakeminen.

HEL 2020-009351

Muutettavat tilat toimivat väistötiloina, kunnes Metsolan koulun peruskorjausrakennushanke valmistuu vuonna 2025. Hakijan selvityksen mukaan väistötilakoulun oppilasmäärä on 130 oppilasta (5. ja 6. luokka).

Rakennus on kellarillinen ja kaksikerroksinen. Opetustilat sijoittuvat 2.kerrokseen. Kellari- ja 1.kerroksessa ei sijaitse opetustiloja.

Hakijan toimittaman hankekuvauksen mukaan koulun ajoneuvosaattoliikenne ja saattopysäköinti sijoittuvat Orahuhdantielle. Välituntihiha sijoittuu Koulumestarintie 29:n tontille (kortteli/tontti 34049 / 5). Kevytliikenne tapahtuu nykyisiä liikenteen väyliä pitkin, myös väistötilan ja uuden välituntipihan välillä.

Keittiön huoltoliikenne ohjataan rakennuksen pysäköintihallin kautta tavarahissille.

Kellarikerroksesta osoitetaan 8 autopaikkaa pysäköinnille. Ohrauhdantie 4:n sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan 96 pyöräpaikkaa. Koulun edessä oleva piha-alue erotetaan aidoilla tiestä ja lastausalueista.

Suunnitellut pääsisäänkäynnit eivät ole esteettömiä ja poikkeavat esteettömyysmääräyksistä. Ajoneuvolla tapahtuva saattoliikenne tapahtuu ajoluiskaa pitkin kellarikerroksen autohallin kautta hissille. Hakija perustelee ratkaisua seuraavasti: Tiloihin pääsee hissillä autohallin kautta, mutta ajoluiska ei täytä esteettömyysvaatimuksia. Mikäli Metsolan ala-asteelle olisi tulossa liikuntarajoitteinen oppilas tai henkilökuntaan kuuluva henkilö, niin hänet voi sijoittaa toiseen yksikköön (Itä-Pakilan toimipiste, Etupellontie 4), joka on täysin esteetön.

Hakija ei ole ilmoittanut muita poikkeamia.

Rakennuslupaa haetaan maankäyttö- ja rakennuslain tilapäisiä rakennuksia koskevan 176 §:n mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 176 § Tilapäinen rakennus
"Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset."

Suunnitelma ei ole asemakaavan mukainen. Hankkeessa poiketaan käyttötarkoituksesta. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TTV). Suunnitteluratkaisun mukainen käyttötarkoitus on koulu ja käyttötarkoituksen muutoksen alainen kerrosala on 1380 k-m², joka on 33,6% kokonaiskerrosalasta 4103 k-m²

Tekniset selvitykset:

Lvi-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)

Paloteknisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Palotekninen selvitys

Palotekniset liitekuvat

Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Mittausraportti, äänitasoero
Ilmavuotojen paikannus
Lausunto voc-mittauksista
Asbestikartoitus
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankeselvitys
Esittelyaineisto
Pääpiirustuskooste
Naapurikuulemisen asiakirjat
Tilapalveluiden lausunto esteettömyydestä

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 04.08.2020
Asemakaavoituksen kannalta tilapäisten koulutilojen rakentamiselle Ohrauhdantie 4:n teollisuus- ja varastorakennuksen 2. krs:een ei ole estettä. Asemakaavasta poikkeamisen perusteena on alueelle tarpeellisen palvelun järjestäminen väliaikaisesti, kunnes varsinaiset koulutilat valmistuvat. Koulukäytön kannalta on myös eduksi, että naapurikiinteistössä on jo aiemmin myönnetty vastaava lupa koulutilojen rakentamiselle. Mm. ilmanlaadun ja ilmanvaihdon riittävyyden, paloturvallisuuden ja esteettömyyden suhteen asiaa hoitaa rakennusvalvonta.
Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hanketta.

Ympäristöpalveluiden lausunto 07.08.2020

Ympäristöpalvelut on huomauttanut useista asioista, jotka koskevat mm. ilmanlaatua ja ilmanvaihtoa, melua, julkisivujen kokonaisääneneristävyyttä, haitta-aineita, terveysvaikutuksia aiheuttavista yhdisteistä, wc-tiloja, hankkeesta ympäristöpalveluille 16.06.2020 terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen Ilmoituksen mukaan tilojen pinta-ala on tässä hankesuunnitelmassa esitettyä pinta-alaa suurempi. Oppilaiden yhtäaikaiseksi enimmäismääräksi tiloissa on ilmoitettu 130 ja henkilökunnan määräksi viisi henkilöä, pohjapiirustuksessa ei ole esitetty tarkempia muutossuunnitelmia kellarikerrokselle, huomautuksia on säilytystiloista, radonista, keittiötiloista, siivousvälinetiloista, pukeutumistiloista. Käyttötarkoituksen muuttuminen teollisuustoiminnasta opetuskäyttöön edellyttää, että rakennuksen sisätilat täyttävät sisäilmastolliset kriteerit ja lisäksi tulee varmistua, ettei esimerkiksi rakenteisiin ole aiemman toiminnan myötä päässyt haitta-aineita tai terveysvaikutuksia aiheuttavia yhdisteitä. Rakennus sijaitsee noin 15-20 metrin etäisyydellä Tuusulanväylästä. HSY:n antamien suositusetäisyyksien perusteella herkän kohteen tulisi olla vähintään 120-160 metrin etäisyydellä. Tämä on minimietäisyys, kun suositusetäisyys on

200 metriä.

Yhteenvetona Ympäristöpalvelut toteaa, että Orahuhdantie 4 soveltuu liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaittojen näkökulmasta erittäin huonosti väistötilakouluksi. Liikennemäärä rakennuksen välittömässä läheisyydessä on poikkeuksellisen suuri.

Ympäristöpalveluiden lausunto 24.08.2020

Lisäys ympäristöpalveluiden aikaisempaan lausuntoon saatujen lisätietojen perusteella. Annettava lausunto koskee niitä tietoja, joita ympäristöpalveluille on toimitettu aikaisemmin annetun lausunnon jälkeen 21.08.2020 mennessä. Muilta osin ympäristöpalvelut viittaa aikaisemmin annettuun lausuntoon. Ympäristöpalvelut lausuu aiemmin annetun lausunnon jälkeen uudessa lausunnossaan, että rakennuksen ulkovaippaa on tiivistetty. Tulosten perusteella ainakin ikkunarakenteissa on pieniä vuotokohtia, jotka mittauksen tekijän mukaan saattavat vaikuttaa sisätilojen ilmalaatuun. Mittauksen tekijä on suositellut tiivistämään vuotokohtat. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä on saadun tiedon mukaan parannettu. Ääneneristävyydsmittauksen tulokset ylittävät Ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017) ja 1.4.2019 voimaan tulleessa asetuksen muutoksessa esitetyn 30 dB vähimmäisarvon, eli täyttävät määräyksen. Pääsuunnittelija on lupapisteen kautta ilmoittanut, että "(haitta-aine) selvityksessä on tutkimus vain asbestin osalta, koska 2krs:n tiloissa ei ole muiden haitta-aineiden osalta selvitettävää. Tilat ovat toimineet toimisto/koulutustiloina koko rakennuksen olemassaolon ajan." Jäljellä olevat ilmapuodot ovat saadun tiedon mukaan pieniä. Tiivistystöitä jatkamalla ja huolehtimalla siitä, ettei esim. ilmanvaihto aiheuta epäpuhtauksien tarpeetonta kulkeutumista sisätiloihin, voidaan terveyshaitan toteutumisen mahdollisuutta vähentää.

Asumisterveysasetuksen mukaan päiväajan keskiäänitaso sisätiloissa saa olla enintään 35 dB. Koska Tuusulanväylän puoleiseen julkisivuun kohdistuu paikoin jopa yli LAeq,(07-22) 75 dB melutasot, jää saatujen tietojen perusteella vielä epäselväksi, pysyvätkö sisätilojen melutasot riittävän matalina. Riittävän meluntorjunnan tasosta tulee varmistua mittauksin.

Hakija ilmoittaa huomioineensa huomautuksia ja täydentäneensä pohjapiirustuksiin keittiön siivouskomeron, keittiön henkilökunnan wc-, pesu- ja pukuhuonetilat. Kellarikerroksessa ja 1.kerroksessa ei ole opetustiloja, sekä täsmennetty oppilas- (130) ja henkilökuntamäärä (11), sekä hygieniatiilojen riittävyys. Tiloissa toimii hakijan ilmoituksen mukaan noin 11 henkilökunnan edustajaa (joista osa osa-aikaisesti), kun lukuun huomioidaan opettajat, hallinto-, oppilashuolto-, keittiö- ja puhtaanapitohenkilöstö. Haitta-aineista hakija ilmoittaa, että

lupahakemuksen liitteissä olevassa selvityksessä on tutkimus vain asbestin osalta, koska 2krs:n tiloissa ei ole muiden haitta-aineiden osalta selvitettävää. Tilat ovat toimineet toimisto/koulutustiloina koko rakennuksen olemassaolon ajan.

Pelastuslaitoksen lausunto 18.08.2020

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa suunnitelmiin.

Aloittamisoikeus

Haetaan aloittamisoikeutta ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Hakija perustelee aloittamisoikeutta sillä, että koulutilojen riittämättömyys edellyttää rakennustyön mahdollisimman nopeaa käynnistämistä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapuritontin haltija (kiinteistötunnus 91-34-59-3) on huomauttanut mm. seuraavista:

- Orahamdantie 2:n hallitus ei ole tietoinen siitä, että heidän talossaan toimisi peruskoulun opetustiloja.
- hallitus ei näe aiheelliseksi puoltaa peruskoulun tilojen käyttöönottoa myöskään naapurissa Orahamdantie 4:ssä.

Hakija on muuttanut naapurikuulemisen jälkeen hakemustaan siten, että Orahamdantie 2:n tiloja ei tulla käyttämään tässä hankkeessa (naapurikuulemisaineistossa hakija esitti, että osa opetuksesta tapahtuisi Orahamdantie 2:n tiloissa, mutta näin ei tulla tekemään).

Naapuritontin haltija (kiinteistötunnus 91-34-61-11) on huomauttanut mm seuraavasti:

- hyväksymme hankkeen, mutta haluamme huomauttaa seuraavista asioista:
- kadunvarren pysäköinnin jo nykyisellään aiheuttavan ongelmia heidän yrityksensä rahtiliikenteelle, koska autoja on pysäköity liittymän eteen ja heidän tonttinsa pysäköintipaikat on tarkoitettu heidän käyttöönsä.
- hankkeeseen on tulossa n. 250 oppilasta ja opettajilla on varmasti autoja. Tämän johdosta liikenne jo ruuhkaisella Orahamdantiellä tulee kasvamaan huomattavasti.
- talvisin aurasta tulee lisätä ja mahdollisesti järjestää pysäköinti-aikarajoitus kadulle (max 4 tuntia).

Hakija on muuttanut naapurikuulemisen jälkeen hakemustaan siten, että kellarikerroksesta osoitetaan 8 autopaikkaa ja oppilasmääräksi tulee 130 oppilasta. Hakija kertoo vastauksessaan naapurille olevansa myös yhteydessä

liikennesuunnitteluun, että löytyykö hyviä ratkaisuja ko. asian suhteen.

Naapuritontin haltija (kiinteistötunnus 91-34-61-12) huomauttaa mm. seuraavista:

- kuinka saattoliikenne sekä pysäköinti on tarkoitus hoitaa Orahamdantiellä, koska huomauttajan mukaan nykyisellään tie on erittäin ruuhkainen ja kadunvarsipaikat täynnä. Huomauttaja pyytää hakijalta tähän lisäselvitystä. Lisäksi huomautetaan naapurikuulemisdokumentin päiväyksistä.

Hakija on muuttanut hakemustaan siten, että kellarikerroksesta osoitetaan 8 autopaikkaa. Hakija on vastannut naapurin huomautukseen mm. seuraavasti: Saattoliikkeen tapahtuu kadun varressa. Lisäksi oppilaat voivat käyttää piha-aluetta, joka sijaitsee Koulumestarintie 29 tontilla. Tällöin saattoliikenne jakautuu kahteen eri osoitteeseen. Hakija on pahoitellut kuulemiskirjeessä olleita vääriä päivämääriä.

Autopaikat	Yhteensä	8
	Rakennetaan	8

Hankkeen laajuus

Muutosalue	1380 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	18.08.2020
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	04.08.2020
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm	07.08.2020
Lausunnon tulos	lausunto

27.08.2020

7

Lausunnon antaja	Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm	24.08.2020
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	Rakennushanke sijoittuu kaava-alueelle ja kiinteistöön, joka soveltuu erittäin huonosti pysyvään koulukäyttöön. Rakennuslupahakemuksen liitteiden ja selvitysten mukaan ympäristön haitat pyritään kuitenkin minimoimaan ja tämän rakennusluvan lupamääräyksillä ja - ehdoilla varmistetaan, että välttämättömät vaatimukset väliaikaiseen toimintaan täytetään. Näiltä osin rakennushanke täyttää tilapäisen rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Lisäksi naapurien huomautukset on huomioitu.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus

- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Tilat saavat olla luvan mukaisessa käytössä kauintaan 27.08.2025 saakka.

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 aloituskokous.

Korjausrakentamisen energiaselvitys on toimitettava rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

Ennen kuin tiloja saa ottaa koulukäyttöön on rakennusvalvontaan toimitettava seuraavat:

- Sisämelumittaukset tehtävä ja vaipparakenteiden äänieristävyys varmistettava. Mittauksin tulee todentaa ympäristöpalveluiden esittämien ohjearvojen täytyminen (valtioneuvoston päätösten ohjearvoja ei saa ylittää). Mittauksen tulee tapahtua koulupäivän aikana.
- Selvitys sisäolosuhdevaatimusten toteutumisesta tehtävä.
- Tilojen ilmanvaihto mitattava ja säädettävä ja talotekniikan muutokset suunniteltava vastaamaan käyttötarkoituksen muutosta.
- Osoitettava, että sisälämpötilat eivät ylitä määräyksiä.
- Kaskon hyväksyntä koulutiloista ja välituntipihan järjestelyistä, sisältäen siirtymisreitit välituntipihalle, on toimitettava rakennusvalvontaan.

Huoltokirjaan on kirjattava, että rakennuksen vaipan ilmantiiveyttä on seurattava ja tehtävä tarvittaessa tiiveysmittaus.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Välituntipihasta on haettava erillinen toimenpidelupa.

Päätösote toimitetaan Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikölle.

27.08.2020

9

Päätösote toimitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuslupaa haetaan maankäyttö- ja rakennuslain tilapäisiä rakennuksia koskevan 176 §:n mukaisesti. Tilapäisyydelle on esitetty viiden vuoden määräaikaan liittyvä perustelu.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 115 §, 117 §, 133 §, 144 §, 171 §, 173 § ja 176 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pekka Ryhänen
lupa-arkkitehti