

---

<b>Tunnus</b>	43-2557-23-A LP-091-2023-04503
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15
<b>Rakennuspaikka</b>	Herttoniemi, 091-043-0047-0004 Abraham Wetterin tie 15
<b>Pinta-ala</b>	5082 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 9266
<b>Lainvoimaisuus</b>	1987
<b>Sallittu kerrosala</b>	2650 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	YS: Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.  Poikkeamispäätöksessä sallittu käyttötarkoitus: päiväkot
<b>Pääsuunnittelija</b>	Frondelius Jari arkkitehti AFKS Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Uuden päiväkotirakennuksen ja siihen liittyvien piharakennusten ja katosten rakentaminen sekä maalämpökentän rakentaminen.</p> <p>HEL 2023-013871</p> <p>Hankkeelle on 31.5.2023 hyväksytty poikkeamispäätöksellä HEL 2023-006099 mm. rakennusoikeuden ylittäminen ja tontin käyttötarkoituksesta poikkeaminen sekä poikkeamisia, jotka liittyvät tontin piha- ja liikennejärjestelyihin.</p> <p>Puiden kaatamisen ja muiden valmisteleviksi katsottavien töiden mahdollistava maisematyölausunto 43-1749-23-MLA on annettu 31.7.2023.</p> <p>Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle rakennetaan Herttoniemeen kaksikerroksinen uudisrakennus päiväkotikäyttöön (224 tilapaikkaa, hoito- ja kasvatushenkilökuntaa noin 45 henkilöä). Tarvekuvauksen mukaiset tilapaikat muodostavat 8 kpl 28 lapsen ryhmää. Päiväkotirakennuksen lisäksi tontille rakennetaan kaksi kylmää varastorakennusta katoksineen, jätekatos, päiväkodin piha-alue sekä piha-aluetta rajaava aita.</p> <p>Haetaan ensimmäisen kerroksen salia aputiloineen kokoontumistilaksi 80 henkilölle.</p> <p>Rakennetaan 11 kpl maalämpökaivoja + 1 kpl varakaivo.</p>
<b>Lisäselvitys</b>	<p>Erityisselvitykset:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pinta-alalaskelmat</li><li>- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus</li><li>- Perustamistapalausunto</li><li>- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet</li><li>- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio</li></ul>

- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- Esteettömyys selvitys
- LVI-suunnittelun perusteet
- Ulkovaipan ääneneristävyuden mitoitus
- Akustiikkasuunnittelun perusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- meluselvitys
- LVI-meluselvitys
- Energiaselvitys
- Energiatodistus Energialuokka A, Energiatehokkuusluku 58 kWh/m<sup>2</sup>
- Maalämpökaivon rakennettavuus selvitys
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Liitoskohtalausunto HSY
- Kosteudenhallintaselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- poikkeamispäätöksen pöytäkirja
- hankeselostus
- naapureiden kuuleminen
- alustava hulevesisuunnitelma
- luonnos rasitesopimuksesta
- Esittelymateriaali
- pääpiirustuskooste

Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.
Rakennusoikeus	2000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  Poikkeamispäätöksessä sallittu rakennusoikeus yhteensä 2 650 k-m <sup>2</sup> .
Hankkeen laajuus	
Kokonaisala	2628 m <sup>2</sup>
Tilavuus	11578 m <sup>3</sup>
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	31.07.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	03.07.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	02.08.2023
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.  
Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.  
Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
  - sijaintikatselmus
  - lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on toimitettava asiantuntijan varmentama pöytäkirja, jossa todetaan, että maaperän haitta-aineet eivät tehtyjen korjaustoimenpiteitten jälkeen ylitä sallittuja raja-arvoja.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen

tontinvuokrasopimuksen solmimista. Vuokrasopimuksessa on sovittava mm. autopaikkojen järjestämisestä viereiselle kiinteistölle suunnitelmissa osoitetulla tavalla.

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.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Maalämmön toteutusta koskevat erityiset määräykset ja ohjeet:

Mikäli maalämpökaivoja toteutetaan enemmän kuin 10 kpl on rakennusvalvontaan toimitettava ennen porausta maalämmön riittävyyslaskelma.

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

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 119 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 § ja 141 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Valtteri Suontausta  
arkkitehti