

26.09.2019

1

Tunnus	45-2249-19-A LP-091-2019-06872
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0090-0003 Kukkaniityntie 2
Pinta-ala	14135 m ²
Kaava	6398
Lainvoimaisuus	1970
Sallittu kerrosala	7000 m ²
Rakennettu kerrosala	8218 m ²
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide	<p>Kahden tilapäisen koulurakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus</p> <p>Rakennetaan kaksi tilapäistä rakennusta 5 vuoden määräajaksi sijoittuen osin kaupungin omistamalle koulutontille ja osin puistoalueelle. Rakennuslupaa haetaan maankäyttö- ja rakennuslain tilapäisiä rakennuksia koskevan 176 §:n mukaisesti.</p> <p>HEL 2019-009433</p> <p>Rakennuksen käyttötarkoitus on ala-asteen koulurakennus, yhteensä n. 250 oppilaalle. Rakennukset ovat identtisiä keskenään, kaksikerroksisia ja ne koostuvat siirtokelpoisista tilaelementeistä.</p> <p>Hankeselostuksessa todetaan tilapäisyyden perusteluna, että rakennus toimii väistötilana varsinaiselle käyttökiellossa olevalle ala-asteelle, kunnes pysyvä korjaus- /uudisrakennushanke valmistuu vuonna 2024. Tämän jälkeen tilamoduulit poistetaan ja tontti sekä puisto ennallistetaan, purkamalla rakennuksen perustukset ja rakennukseen liittyvät kunnallistekniset liittymät. Tontin maanpinta purettavan rakennuksen ja välittömän pihan osalta tasataan ympäröiviin alueisiin ja puiston osuus ennallistetaan istuttamalla kaadettuja puita korvaavat puut.</p> <p>Haetaan aloittamisoikeutta rakennusten rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Perusteluna on kaupungin kiireellinen tarve toteuttaa koulun väistötilat.</p>
---------------------------	---

Rakennusten julkisivut ovat valkoista vaakapuupaneelia ja värilliset tehosteosat tumman harmaaksi maalattua kuitusementtilevyä. Profiilipeltikate on tumman harmaa.

Rakennus on esteetön. Toiseen kerrokseen on hissiyhteys.

Rakennukset sijoittuvat osittain Botbyn grunskolanin tontin eteläosaan ja osittain Kukkaniityntien puistometsän eteläiselle alueelle. Puistoalueelta joudutaan kaatamaan puita, jotka korvataan uusilla istutettavissa puilla määrääjän päätyttyä alueen ennallistamisen yhteydessä. Saattoliikennepaikat sijoittuvat Kukkaniityntien varteen ja uudisrakennusten huoltoliikenne Botbyn grunskolanin eteläpihalle. Saattoliikenne kävellen ja pyörillä tapahtuu nykyisiä kevyenliikenteen katu- ja puistoväyliä myöten. Rakennuksen ympäristö tasataan pihasuunnitelmassa ja pihantasaussuunnitelmassa annettujen korkeuksien mukaan. Ruokailu tapahtuu viereisessä Botbyn koulussa.

Suunnitelma ei ole asemakaavan mukainen. Suunnitteluratkaisun mukainen käyttötarkoitus on ala-asteen koulu. Kaavan mukainen alueen käyttötarkoitus on Kukkaniityntien puistometsän osalta P, ja Botbyn grunskolanin tontin osalta Yo opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Puiston alueella ei ole kaavanmukaista rakennusoikeutta. Puiston alueelle sijoituvaa kerrosalaa on RAK1 osalta 1079 m² ja RAK2 osalta 454 m². Koulun tontilla rakennusoikeutta ei ole jäljellä. Koulun tontille sijoituvaa kerrosalaa on RAK1 osalta 237 m² ja RAK2 osalta 862 m². Suunnitteluratkaisun kerrosala on yhteensä 2632 k- m². Kaavassa alueelle ei ole sijoituspaikalle osoitettu rakennusala.

Pihan yhteyteen on sijoitettu 70 polkupyöräpaikkaa.

Hankkeeseen ryhtyvän ilmoituksen mukaan poikkeamia rakentamista koskevista teknisistä määräyksistä ei ole.

Toimitetut tekniset selvitykset:

- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Perustamistapalausunto
- Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka A 2018)
- Lämpöhäviöiden tasauslaskelmat
- Sisälämpötilalaskelma
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimiala / maankäyttö ja kaupunkirakenne / asemakaavoitus toteaa kannanotossaan 12.9.2019, ettei suunnitelmista ole huomautettavaa.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu huomioi lausunnossaan (12.9.2019), että sijoituspaikan maasto on epätasaista rinnettä ja jo koulun tontti on toteutettu maatäytölle. Tontilta että viheralueelta poistuu käytännössä kaikki puusto, joita ei voi koivujen lahoherkkyyden vuoksi mahdollista säilyttää työmaa-alueella. Sijoituspaikan etelä- ja länsipuolella kulkevat Itä-länsi- ja kaakko-luode -suuntaiset raitit liittyvät idässä Nyypörpin polkuun ja luoteessa Itäväylän suunaan. Raitit muodostavat osan laajempaa autotonta virkistysverkostoa. Raitilta koululle kulkee nykyisellään käytössä muodostunut polkuyhteys. Koulun länsipuolella sijaitsee vaatimaton kivituhkapintainen pelikenttä, joka kuitenkin on talvisin toiminut pienenä luistinratana ja palvelee koulua pienenä kesä- ja talvikenttänä. Yhteystarve koulun pihan ja raitin/kentän välillä tulisi huomioida. Puotilan kartanolle johtava vanha lehmuskujanne Kukanniityntielle tulee huomioida työmaa-aikaisia järjestelyitä suunniteltaessa ja toteutettaessa. Läntisempi koulurakennus sijoittuu lähelle nykyistä raittia. Mahdollisesti luoteeseen suuntautuvaa raittia tulee linjata uudelleen. Sijoituspaikan alueella on myös avo-ojia, jotka alittavat raitin rummussa. Hulevesien ohjautuvuus ja mahdolliset rakentamisen vaikutukset tähän tulee huomioida.

Aloittamisoikeus

Haetaan aloittamisoikeutta koko rakennuksen rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen perusteluna varhaiskasvatuksen tilapaikkojen tarve alueen nykyisten päiväkotien uusimisesta johtuen. Tämä edellyttää rakennustyön mahdollisimman nopeaa käynnistämistä.

Koska luvanhakijana on Helsingin kaupunki, vakuutta ei tarvita aloitusoikeushakemuksen yhteydessä.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Kiinteistön 091-045-0086-0021 (Orvokkitie 9a) haltija on esittänyt naapurinhuomautuksen paviljonkirakennusten sijoittumisesta poiketen aiemmin asukastilaisuuksissa keväällä 2019 esitetyistä sijaintivaihtoehdoista. Naapurin mukaan keväällä esitetyt vaihtoehdot olisivat olleet puistoa säästävämpiä. Nyt laaditun

suunnitelman mukaan puustoa joudutaan naapurin mukaan kaatamaan liikaa, jolloin puiston ennallistaminen vie aikaa. Kyseiset puut ovat muodostaneet myös näkösuojan ko tontilta koulun suuntaan. Kevään 2019 asukastilaisuudessa oli naapurin ilmoittaman mukaan myös luvattu kompensoida nyt kaadettavia puita istuttamalla uusia. Naapurin mukaan rakentamistoimenpiteistä seuraa heidän kiinteistölleen 091-045-0086-0021 arvonalennus.

Hankkeeseen ryhtyvä esittää vastineessaan (23.9.2019), että keväällä 2019 pidetyssä asukastilaisuudessa esitellyt sijaintivaihtoehdot olivat alustavia ja kaikista oli käynyt ilmi, että rakennukset sijaitsevat osin puistossa. Ryhtyvän mukaan on valitettavaa, että puita joudutaan kaatamaan, mutta edelleen koulupaviljonkien sijainnin ja kiinteistön 091-045-0086-0021 väliin jää puistokaistale. Kevään asukastilaisuudessa mainitut kaadettavien puiden kompensationsa istutettavien puiden istutuksen hoitaa Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu (ent. puisto-osasto).

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Tontin käyttötarkoituksesta poikkeaminen, puistoon sijoittuvien rakennusmassojen osalla:

Kaavan mukainen käyttötarkoitus P, puistoalue.

Suunnitteluratkaisun mukainen käyttötarkoitus on koulurakennus. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alueen varsinaiselle käyttökiellossa olevalle ala-asteelle tarvitaan väistötilana määräaikainen rakennus, kunnes uusi pysyvä uudisrakennus valmistuu 2024.

2. Sallitusta kerrosalasta poikkeaminen:

Kaavan mukainen rakennusoikeus puiston osalla on 0 k-m².

Suunnitteluratkaisun mukainen rakennettava kerrosala on yhteensä 2632 k-m². Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alueen varsinaiselle käyttökiellossa olevalle ala-asteelle tarvitaan väistötila ja rakennusten koko vastaa väistötilatarpeita.

3. Rakennusalueesta poikkeaminen:

Kaavassa puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusala ja koulutontin osalla poiketaan kaavan mukaisesta rakennusalueen rajasta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että nykyisen osittain puiston yhteyteen ja osittain Botby grundskolanin tontille sijoittuva rakentaminen on alueen luontevin sijoitus uusille väistötilarakennuksille.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		36		36
Koulu 1		1298		1298
Koulu 2		1298		1298

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2632 m ²
Tilavuus	9940 m ³
Paloluokka	P2

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluvirasto
Lausunto pvm 18.09.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 04.09.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Lausunto pvm 12.09.2019
Lausunnon tulos puollettu

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta.
Vakuuden perusteet Kiireellinen koulu- ja päiväkotihanke. Aloittamisoikeus valmiiksi asti.

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää tilapäisen luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Tilapäinen rakennus saa olla paikoillaan kauintaan 26.9.2024 saakka.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, pohjarakennesuunnittelija, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja ja kokoukseen on kutsuttava edustaja rakennusvalvonnan lisäksi Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelusta.

Puotilan kartanolle johtava vanha lehmuskujanne Kukkaniiyntiellä tulee huomioida työmaa-aikaisia järjestelyitä suunniteltaessa ja toteutettaessa puiden vaurioitumisen estämiseksi.

Sijoituspaikeen alueella olevien avo-ojien sijoittumien ja raitin alitukset rummussa sekä hulevesien ohjautuvuus ja mahdolliset rakentamisen vaikutukset näihin tulee huomioida rakentamisessa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö ja kosteudenhallintakoordinaattori rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä työmaa-aikainen kosteudenhallintasuunnitelma.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennusten purkamisen jälkeen rakennuspaikka on ennallistettava toimitetun pihasuunnitelman tai muun, myöhemmin hyväksyttävän piha- ja puistosuunnitelman mukaisesti.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan huomautuksen tehneelle naapurille 091-045-0086-0021.

Päätösehdotuksen perustelut

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

Liikennejärjestelyt on suunniteltu siten, että ne eivät heikennä merkittävästi ympäristön liikenneturvallisuutta. Huoltoliikenne hoidetaan suoraan Kukanniityntieltä.

MRL 171 §:n mukaisesti rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunnitelmissa esitetty rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-i §, 144 §, 171 §, 173 § ja 176 §.

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

26.09.2019

8

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468