

21.11.2019

1

Tunnus	6-2762-19-A LP-091-2019-05646
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
Rakennuspaikka	Eira, 091-006-9903-0104 Merisatamanranta 10
Pinta-ala	49600 m ²
Kaava	10800
Lainvoimaisuus	2001
Rakennettu kerrosala	711 m ²
Alueen käyttö	LP1 Yleinen pysäköintialue, joka on varattava talvikaudella veneiden säilytykseen
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide	Tilapäisen koulurakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus Rakennetaan tilapäinen koulurakennus rakennus 5 vuoden määräajaksi sijoittuen yleiselle pysäköintialueelle. Rakennuslupaa haetaan maankäyttö- ja rakennuslain tilapäisiä rakennuksia koskevan 176 §:n mukaisesti. HEL 2019-011385 Rakennuksen käyttötarkoitus on ala-asteen koulurakennus, yhteensä n. 378 oppilaalle. Rakennus on osin yksikerroksinen (RAK B) ja osin kaksikerroksinen (RAK A) ja se koostuu siirtokelpoisista tilaelementeistä. Tehtaankadun ala-aste toimii näissä väistötiloissa syyslukukauteen 2024 saakka. Väistötilat rakennetaan luokkien 1-6 käyttöön; n. 378 oppilasta, 18 perusopetusryhmää ja suunnitteilla myös yksi erityisluokka. Rakennuksessa toimii 3 iltapäiväkerhoryhmää (noin 90 lasta). Henkilökuntaa on n. 40 henkilöä. Tilapäisyyden perusteluna todetaan, että rakennus toimii väistötilana varsinaiselle ala-asteelle, kunnes peruskorjaus valmistuu vuonna 2024. Tämän jälkeen tilamoduulit poistetaan ja alue ennallistetaan purkamalla rakennuksen perustukset ja rakennukseen liittyvät kunnallistekniset liittymät. Alueen
---------------------------	---

maanpinta purettavan rakennuksen ja välittömän pihan osalta tasataan ympäröiviin alueisiin ja ennallistetaan kaavan mukaisen yleissuunnitelman mukaisesti.

Haetaan aloittamisoikeutta rakennusten rakentamiselle valmiiksi saakka ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Perusteluna on kaupungin kiireellinen tarve toteuttaa koulun väistötilat.

Rakennusten julkisivut ovat tumman harmaata vaakapuupaneelia ja värilliset tehosteosat julkisivulevyjä / säleikköjä. Profiilipeltikate on tumman harmaa ja katosten bitumikermikate tumman harmaa.

Rakennus on esteetön. Toiseen kerrokseen on hissiyhteys.

Rakennuksen paloluokka on P2 ja se on jaettu palomuurilla (EIM 120) kahteen osaan huomioiden pinta-alat ja ettei palomuurilla rajatun rakennuksen osan henkilömäärä ylitä 250 henkilöä. Palomuurissa sijaitsevat ovet (EI 120) ovat asetusten mukaiset. Molemmat kerrokset palomuurilla jaetulla osalla (RAK A) ovat samaa palo-osastoa. Lisäksi molemmat kerrokset ovat omia poistumisalueitaan. Näiltä kultakin poistumisalueelta on vähintään kaksi toisistaan riippumatonta poistumistietä. Poistumistiematkat alittavat suurimmat sallitut etäisyydet.

Suunnitelma ei ole asemakaavan mukainen. Suunnitteluratkaisun mukainen käyttötarkoitus on ala-asteen koulu. Kaavan mukainen alueen käyttötarkoitus on LP1, yleinen pysäköintialue, joka on varattava talvikaudella veneiden säilytykseen. Suunnitteluratkaisun kerrosala on yhteensä 3616 k- m². Kaavassa alueelle ei ole sijoituspaikalle osoitettu rakennusala. Aluetta korvaava veneiden talvisäilytyspaikka on koulun käytön ajaksi osoitettu Hernesaareen. Alueella sijaitsevat roska-astiat siirretään nykyisen sijaintinsa läheisyyteen.

Saattoliikennepaikat sijoittuvat Eiranrannan varteen ja huoltoliikenne rakennuspaikan pohjoiselle pihalle. Saattoliikenne kävellen ja pyörillä tapahtuu nykyisiä kevyenliikenteen katu- ja puistoväyliä myöten.

Aidattu välituntipiha sijoittuu alueen itäpäätyyn.

Pihan yhteyteen on sijoitettu 9 autopaikkaa, joista kaksi LE-paikkaa sekä 110 polkupyöräpaikkaa.

Toimitetut tekniset selvitykset:

- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)

- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Perustamistapalausunto
- Energia-asiakirjat (energiatehokkuusluokka A 2018)
- Lämpöhäviöiden tasauslaskelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimiala / maankäyttö ja kaupunkirakenne / asemakaavoitus toteaa kannanotossaan 5.11.2019, ettei suunnitelmista ole huomautettavaa.

Merelliset palvelut yksikkö toteaa kannanotossaan 5.11.2019, että Eiranrantaan veneiden talvisäilytysalueelle rakennettavan paviljonkikoulun vuoksi veneiden väliaikainen talvisäilytysalue osoitetaan Hernesaaresta. Nyt väliaikainen alue sijaitsee Lindgrenin Telakan läheisyydessä ja siirtyy seuraavasta vuodesta eteenpäin useammaksi vuodeksi Hernesaaren purettavan Merihallin alueelle.

Elintarviketurvallisuusyksikkö toteaa 7.11.2019 lausuntonaan, että saatujen tietojen perusteella tilat soveltuvat toimintaan.

Aloittamisoikeus

Haetaan aloittamisoikeutta koko rakennuksen rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen perusteluna kiireellinen tarve toteuttaa koulun väistötilat. 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 091-006-0231-0011 (Armfeltintie 2) haltija on esittänyt naapurinhuomautuksen. Naapurin mukaan paviljonkirakennus sijoittuu asemakaavan vastaisesti kaupungin yhden merkittävimmän kulttuurihistoriallisen puistoalueen keskeisimmälle kohdalle; historiallisten talojen reunustama esteetön puistomaisema Engelin Aukiolta merelle on esteettisiltä arvoiltaan erityinen. Naapurin mukaan Kaupunginmuseo on 3.11.2008 todennut kriittisen kantansa jo nykyisen paikalla olevan pysäköintialueen suunnitteluvaiheessa lausunnossaan. Nyt laaditun suunnitelman mukaan paikalle ollaan rakentamassa

massiivinen 2-kerroksinen tilapäinen koulurakennus ja että tätä ajatellen tulee käytössä olla myös Kaupunginmuseon lausunto asiasta. Lisäksi rakennus kuristaa nyt leveän puiston rakennuksen kohdalla vain n 20 metriä kapeaksi kuiluksi. Naapuri esittää, että Helsingin kaupungilla on esittää paremmin soveltuva paikka koulurakennukselle ja että nyt tilapäinen rakentaminen saattaa johtaa pysyvämpään rakentamiseen ko paikalla.

Hankkeeseen ryhtyvä lausuu vastineessaan (13.11.2019), että väistötilarakennus kostuu kahdesta osasta, joista toinen on kaksikerroksinen ja toinen yksikerroksinen ja että 2-kerroksisuudella lapsille saadaan mahdollisimman paljon piha-aluetta käyttöön Rakennus seuraa nykyisen kivimuurin linjaa. Yksikerroksinen rakennusmassa sijoittuu Engelin aukiolta aukeavalle puistoakselille säilyttäen merinäkyvät Merikadun alapuolelle sijoittuvan rakennuksen yli. Hankeen sijainti ja rakennusmassoittelu on esitelty ennakkoneuvotteluissa kaavoittajalle, joka on hyväksynyt ratkaisut ja on antanut rakennuslupahakemukseen puoltavan lausunnon. Alueelle on tekeillä kaavamuutos, joka ei perustu väistötilahankkeeseen. Rakennus on tilapäinen ja toimii peruskorjauksen ajan Tehtaankadun ala-asteen väistötilana ja tämän jälkeen Grundskola Norsenin Cygnaeus Enhetenin väistötilana, yhteensä n 4-5 vuotta. Alue on jo nykyisellään veneiden ja autojen säilytysaluetta, mikä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Kaupunginmuseo esittää edelliseen liitetyssä lausunnossaan (13.11.2019), että tilapäinen koulurakennus sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän Eiran kaupunginosan (RKY 2009) välittömään läheisyyteen, sen edustan merenpuoleiselle osalle, joka asemakaavassa on LP-aluetta (Yleinen pysäköintialue). Maisemallisesti herkkä alue on vakiintunut pysäköinnin ja veneiden säilytystä palvelevaksi kortteliksi, eikä pysäköintialueen kaavanmukainen käyttö tuota ympäristöön sen arvoja heikentävää rakentamista. Esillä oleva hanke poikkeaa asemakaavasta, mutta lähtökohtaisesti kyseessä on tilapäinen ratkaisu, eikä se sijaitse puistoalueella, mikä olisi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta erityisen huono ratkaisu. Tilapäisen koulurakennuksen sijaintipaikka on maisemallisesti etenkin etelästä katsottuna erittäin näkyvä ja se tuottaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen suurehkon, alueen ilmeeseen ja näkymiin laajasti vaikuttavan uudisrakennuksen. On valitettavaa, ettei rakennukselle löytynyt parempaa paikkaa. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta hanke on ongelmallinen, mutta koska kyseessä on tilapäinen rakennus, ei kaupunginmuseo vastusta hankkeen toteuttamista.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta

tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Tontin käyttötarkoituksesta poikkeaminen:
Kaavan mukainen käyttötarkoitus LP1, Yleinen pysäköintialue, joka on varattava talvikaudella veneiden säilytykseen. Suunnitteluratkaisun mukainen käyttötarkoitus on koulurakennus. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alueen varsinaiselle korjauksessa olevalle ala-asteelle tarvitaan väistötilana määräaikainen rakennus, kunnes peruskorjaus valmistuu vuonna 2024.

2. Sallitusta kerrosalasta poikkeaminen:
Kaavan mukainen rakennusoikeus puiston osalla on 0 k-m². Suunnitteluratkaisun mukainen rakennettava kerrosala on yhteensä 3616 k-m². Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alueen varsinaiselle käyttökiellossa olevalle ala-asteelle tarvitaan väistötila ja rakennusten koko vastaa väistötilatarpeita.

3. Rakennusosalasta poikkeaminen:
Kaavassa pysäköintialueelle ei ole osoitettu rakennusala ja koulutontin osalla poiketaan kaavanmukaisesta rakennusalueen rajasta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että pysäköintialueelle sijoittuva rakentaminen on alueen luontevin sijoitus uusille väistötilarakennuksille.

Rakennusoikeus Rakennusosa A, 1-kerroksinen 792 m²
Rakennusosa B, 2-kerroksinen 2824 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		59		59
Koulu/päiväkoti		3557		3557

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 3616 m²
Tilavuus 13660 m³
Paloluokka P2

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaavoittajan kannanotto
Lausunto pvm 05.11.2019
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunginmuseo
Lausunto pvm	13.11.2019
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	07.11.2019
Lausunnon tulos	puollettu
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 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.

Tilapäinen rakennus saa olla paikoillaan kauintaan 21.11.2024 saakka.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, pohjarakennesuunnittelija, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja.

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.

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

Rakennusten purkamisen jälkeen rakennuspaikka on ennallistettava toimitetun pihasuunnitelman tai muun, myöhemmin hyväksyttävän alueen suunnitelman mukaisesti.

Kopion rakennuslupapäätöksestä on toimitettava huomautuksen tehneelle naapurille.

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. Saattoliikennepaikat sijoittuvat Eiranrannan varteen ja uudisrakennusten huoltoliikenne sijoittuu rakennuspaikan pohjoiselle pihalle, jonne on ajoyhteys Eiranrannasta koulun pysäköintialueen kautta.

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.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hanna-Leena Rissanen arkkitehti puh. 310 26468