
Tunnus	34-2433-21-A LP-091-2021-05201
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Kansantie
Rakennuspaikka	Pakila, 091-034-0022-0001 Kansantie 1
Pinta-ala	7600 m ²
Kaava	Asemakaava 4632
Lainvoimaisuus	1960
Sallittu kerrosala	5700 m ²
Alueen käyttö	Yleisen rakennuksen tontti
Pääsuunnittelija	Jaakola-Wondafrash Anne Kristiina arkkitehti Avario Oy

Rakennustoimenpide	<p>Koulurakennuksen rakentaminen (0820), maalämpökaivojen rakentaminen, kokoontumistilan hyväksyminen ja aloittamisoikeus</p> <p>HEL 2021-009535</p> <p>Rakennetaan kaksikerroksinen betonirunkoinen puuverhoiltu koulurakennus (käyttötarkoitusluokka 0820) piha-alueineen. Lisäksi rakennetaan maalämpökaivoja sekä kokoontumistilan henkilömäärän vahvistaminen.</p> <p>Tontille on aiemmin myönnetty purkulupa 34-1438-21-P vanhan koulurakennuksen purkamista varten sekä maisematyölausunto 34-2434-21-MLA rakentamista valmisteleville töille.</p> <p>Koulu on alakoulu ja oppilasmäärä 360 oppilasta. Henkilökuntamäärä on noin 40. Rakennuksessa on perusopetustilojen lisäksi mm. aineopetustiloja, liikuntasali, ruokasali, keittiö, hallinnon- ja henkilökunnan tiloja sekä oppilashuollon tiloja.</p> <p>Rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jonka henkilömäärä on 97 henkilöä.</p> <p>Enimmäishenkilömäärät kokoontumistiloissa: liikuntasali 385 henkeä, taitotori + aula/porras 40+40 = 80 henkeä, 2.kerroksen katseluparvi 36 henkeä.</p> <p>Rakennus on esteetön. Kerrosten välillä on hissiyhteys ja rakennetaan liikkumisesteisille soveltuvat wc-tilat.</p> <p>Pääsisäänkäynti on rakennuksen keskilinjalla. Jokaisella oppimisen alueella, solulla, on oma sisäänkäyntinsä. Toisen kerroksen opetussoluihin saavutaan säleiköillä suojattujen ulkoportaiden kautta.</p> <p>Rakennusmassan keskialueella ovat yhteiskäyttöiset tilat. Perusopetuksen tilat ovat massan kärjissä. Iltakäyttöön avautuvat tilat, liikuntasali, ruokasali ja taito- ja</p>
---------------------------	--

taideaineiden opetustilat ovat ensimmäisessä kerroksessa lähellä pääsisäänkäyntiä. Hallinnon, oppilashuollon ja henkilökunnan tilat ovat toisessa kerroksessa.

Rakennuksen huoltoalue on sen itäpäädyssä, erillään oppilasliikenteestä. Tekniset tilat sijaitsevat toisen kerroksen keskialueella ja ensimmäisessä kerroksessa huoltopihaa rajaavassa massassa. Huoltoa tarvitsevat tilat, kuten käsityön opetustilat ja keittiö, ovat huoltopihan sisäänkäynnin yhteydessä. Jätteiden keräys on huoltopihalla.

Välituntipihalla on ikäryhmittäin valittuja leikki- ja liikuntavälineitä sekä pelialueita.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Rakennetaan yhteensä 10 autopaikkaa, joista yksi on le-autopaikka ja neljä on saattoautopaikkoja, Esteetön pysäköintipaikka sijaitsee paikoitusalueella pihan pääsaapumisreitillä varrella.

Polkupyöräpaikkoja on 140, joista katettuja n.40.

Julkisivut ja vesikatto

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin pystypaneeliverhoiltuja vaihtelevalla paneelileveydellä, väri valkoinen ja sisäänkäyntien kohdalla julkisivun materiaali on värittömällä puunsuojalla käsitelty puuverhous. Portaita suojaavat valkoiseksi maalatut pystyrimoitussäleiköt. Katto on loiva harjakatto ja vesikatteenä on harmaa bitumihuopa.

Aloittamisoikeus

Rakennushankkeeseen ryhtyvä hakee rakennusluvan yhteydessä aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeus koskee koko rakennushanketta valmiiksi saakka. Hakija perustelee aloittamisoikeutta sillä, että rakennustyön aloittaminen ei viivästyisi ja hankkeelle asetettu toteutusaikataulu ei vaarantuisi.

Pelastuslaitoksen leimaama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä.

Toimenpiteet on selostettu tarkemmin liitteenä olevassa hankeselostuksessa.

Tekniset selvitykset:

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Palotekninen suunnitelma ja liitepiirustukset

Akustiset suunnittelutavoitteet-asiakirja
Julkisivun äänieristysmitoitus-asiakirja
Väestönsuojapiirustus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
Hankekuvaus
Kokoontumistilakaavio
Ympäristöterveyden ennakkoesittelyn muistio
Selvitys ympäristöterveyden muistioon
Naapurihuomautus
Hakijan vastine naapurihuomautukseen
Esteettömyysselvitykset

Lausunnot

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto 26.08.2021:
"Liikenne- ja kulkuväylien kehittäminen on jo kehitetty yhteistyössä hakijan kanssa. Koululle muodostuu selkeät kävely- ja pyöräilyreitit lähiympäristöstä. Saattoliikenteen sisäänajo on pyritty sijoittamaan niin kauas Yhdyskunnantiestä kuin perusratkaisu mahdollistaa, jotta kokoojakadun liikenne ei häiriinny. Autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkojen määrät ovat kaupungin laskentaohjeiden mukaiset. Huoltopihan sijainti rakennuksen itäpäädyssä ei ole liikenteellisesti paras ratkaisu, mutta kokonaisuuden kannalta hyväksyttävissä. Vähäisenä kaavapoikkeamisena esitetään tontin istutettavalle alueen osalle pyöräpaikkoja, osaa autopaikkojen peruutustilasta ja leikkialueita. Nämä nähdään mahdollisina, koska tontin rajalle muodostuu poikkeamisesta huolimatta kaupunkikuvallisesti tärkeä yhtenäinen istutusalue."

Ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikön kanssa on hankkeesta käyty ennakkoesittely 19.08.2021. Hakija on toimittanut 01.09.2021 Lupapisteeseen selvityksen ympäristöterveyden muistioon kirjattujen asioiden toteutumisesta. Ympäristöpalveluista on 13.09.2021 ilmoitettu, että ympäristöpalveluiden osalta ei ole huomattu tässä vaiheessa lisää kommentoitavaa.

Kuuleminen

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

Kiinteistön (91-34-20-19) haltijat ovat huomauttaneet seuraavasti: Vastustamme jalkakäytävän ja mahdollisten saattopaikkojen lisäämistä Kansantien varteen.

Naapurikuulemisen jälkeen hakija on poistanut asemapiirustuksesta kaikki viittaukset kadunvarsipysäköinnin lisäämisestä tai rakentamisesta, ne eivät sisälly tähän hankkeeseen.

Poikkeamiset perusteluineen

Hakijan ilmoittamat poikkeamiset:

Poikkeamiset asemakaavasta:
Polkupyöräpaikkoja ja leikkialueita osuu kaavaan merkitylle istutettavalle tontinosalle siten, että istutettava alue toteutuu kaavaan

merkittyä aluetta kapeampana.

Hakija perustelee poikkeamista mm. seuraavasti:
Poikkeamalla on saatu leikkialueiden koko pidettynä mahdollisimman suurena sekä pyöräpaikkojen määrä riittävänä.

Rakennusvalvonta toteaa, että poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus 5700 m² Yleisen rakennuksen tontilla saa kerrosala olla enintään 3/4 tontin pinta-alasta

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§		3233		3233
			390		390
Autopaikat	Yhteensä	10			
	Rakennetaan	10			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	79	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3623 m ²
Tilavuus	18440 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	20.09.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	10.09.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	16.09.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen

	lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Pankkitalletus
Vakuus	500000 euroa
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeus koskee koko rakennushanketta valmiiksi saakka.\n
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja. Naapurin huomautus on huomioitu suunnitelmissa.

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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- 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 rakennusvalvontapalveluun.

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.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

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.

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.

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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Matkaviestinten kuuluvuus sisätiloissa tarkistettava rakennusvaiheessa mittauksin ja tarvittaessa kuuluvuutta parannetaan sisäantenniverkolla.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksessa on suoritettava erityinen palotarkastus.

Päätösote toimitetaan ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikölle.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pekka Ryhänen
lupa-arkkitehti