

Tunnus	20-2436-24-A LP-091-2024-04821
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0085-0001 Samoankuja 6
Pinta-ala	8845 m ²
Kaava	Asemakaava 12500
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	11000 m ²
Alueen käyttö	Y Yleisten rakennusten korttelialue.
Pääsuunnittelija	Palva Riina arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Yksi - kolmekerroksisen oppilaitos- ja päiväkotirakennuksen (0820) rakentaminen, kokoontumistilojen henkilömäärän vahvistaminen sekä aloittamisoikeus

HEL 2024-014359

Jätkäsaareen Melkinlaiturille Tulimaankatuun, Samoankujaan, Naurunkujaan ja Tongankujaan rajautuvalle tontille rakennetaan yksi - kolmekerroksinen päiväkotijärjestelmä ja perusasteen oppilaitosrakennus (käyttötarkoitusluokka 0820).

Haetaan kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärän vahvistamista seuraaville tiloille:

- yhteistilakokonaisuus 1.-2. kerros 810 henkilöä
- päiväkodin ruokailutila ja sali 1.kerros, 107 henkilöä
- päiväkodin ruokailutila sekä monitoimisali 2.kerros, 84 henkilöä

Haetaan aloittamisoikeutta maanrakennus- ja paalutustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Perusteluna hankkeen kiireellisyys.

Taustaa

Hankkeen taustalla on Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun järjestämä elinkaarikilpailu, jossa haettiin toteuttajaa, joka vastaa myös 20 vuotta rakennuksen ylläpidosta. Kilpailuun osallistui neljä tarjoajaa ja voittaja valittiin hinta- ja laatupisteytyksen perusteella.

Pohjaratkaisu

Yeishahmoltaan monimuotoisen ja porrastuvan rakennuksen pohjois- ja keskiosan kolmekerroksiseen osaan sijoittuvat peruskoulun tilat ja yksi- ja kaksikerroksiseen eteläsiipeen päiväkotijärjestelmä. Tilat on mitoitettu 550 peruskoulun oppilaalle ja 250 varhaiskasvatusikäiselle ja ne on suunniteltu muuntojoustaviksi siten, että ne soveltuvat sekä varhaiskasvatukselle että perusopetukselle oppilaiden ikärakenteen

ja tarpeen muuttuessa.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat opetustilojen ohella keskeisaula porraskatsomoineen, ravintolasali ja keittiötilat, liikuntasali, näyttämö sekä kaksi S1-luokan väestösuojaa yhteensä 194 henkilölle. Suojat toimivat normaaliaikana pääosin henkilöstön sosiaalitiloina.

Oppimisen tilat ja ilmastointikonehuone sijoittuvat 2. ja 3. kerrokseen.

Julkisivut ja vesikatto

Rakennuksen julkisivut ovat vaaleaa ja vaaleanruskeaa paikallamuurattua tiiltä. Sisäänvedetyissä julkisivun osissa käytetään myös puuverhousta.

Katot ovat kattomuodoltaan tasakattoja. Ensimmäisen ja toisen kerroksen kattopinnat ovat viherkatteisia. Kolmannen kerroksen katto on bitumikermikatteinen ja sille sijoitetaan aurinkopaneelikenttä. Ylimmällä vesikatolla sijaitsevat ilmastoinnin päätelaitteet ympäröidään metallisäleaidalla.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Koulun piha-alue sijaitsee asemakaavan mukaisesti tontin länsiosassa rajoittuen Tulimaankatuun ja Samoankujaan. Polkupyörä- ja lastenvaunupysäköinti on keskitetty pihan Tulimaankadun puoleiseen reunaan osittain katettuna. Koulun ja päiväkodin pihat erotetaan toisistaan metalliverkkoaidalla. Pihan kulkuväylät ovat asfalttipäällysteisiä tai kivettyjä. Leikki- ja pelialueet ovat pääosin tekonurmi- ja kivituhkapäällysteisiä. Rakennuksen itäpuolelle sijoittuu huoltopiha, jonka yhteyteen keskittyvät kiinteistön- ja jätehuollon sekä keittiön huollon tilat.

Tontin hulevesiä viivytetään istutusalueilla ja viherkatoilla. Hulevesiä imeytetään myös kasvillisuusvyöhykkeillä. Myös viherkatot toimivat kattovesiä viivyttävinä ja varastoivina rakenteina. Hulevedet, joita ei imeytetä tontille, johdetaan hulevesikaivoihin. Erillisiä viivytysrakenteita ei rakenneta, vaan hulevedet johdetaan viivyttämättä kaupungin hulevesiverkostoon, koska verkostoon ei synny rankkasateillakaan alikapasiteettia purkupisteen sijaitessa tontin lähistöllä meren äärellä.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Autopaikoitukselle ei ole asemakaavassa rakentamisvelvoitetta. Autopaikkoja rakennetaan 5 kpl, joista yksi on osoitettu liikkumis- ja toimimisesteisille henkilöille. Oppilaiden saattoliikennettä varten osoitetaan alue Tulimaankadun varrelta katualueelta. Tontille rakennetaan 150 polkupyöräpaikkaa pääosin Tulimaankadun varrelle. Paikoista 55 pp on katettuja.

Esteettömyys

Rakennus ja siihen johtavat kulkureitit ovat esteettömiä.

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 15.5.2024 ja antanut puoltavan lausunnon.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 3.6.2024 ja antanut puoltavan lausunnon (ennakkolausunto 20-1210-24-E).

Erityisselvitykset

- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- LVIS-laitteiden meluselvitys
- LVI-suunnittelun perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Väestönsuojasuunnitelma 2 kpl
- Pihasuunnitelma
- Hulevesilaskelma
- Viherkerroinlaskelma
- Esteettömyys selvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Naapureiden kuuleminen
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Alueryhmän lausunto
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Elintarviketurvallisuusyksikön lausunto
- Liikennesuunnittelijan lausunto
- Rakennusoikeuslaskelma ja pinta-alataulukko
- Värityt julkisivut

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireilletulosta ja vähäisestä poikkeamisesta asemakaavasta 20.9.2024.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeus asemakaavasta

Kaavamääräys: Rakennus on rakennettava kiinni Samoankujan suuntaiseen tontin luoteisrajaan.

Poikkeus: Rakennus on n. 0,2 m etäisyydellä tontin rajasta.

Hakijan perustelu: Rakenteiden ja sisäänkäyntijärjestelyjen sovitus edellyttää rakennuksen irrottamista rajasta vähäisessä määrin.

Poikkeusta on pidettävä vähäisenä ja riittävästi perusteltuna.

Rakennusoikeus 11000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§		7308		7308
		1083		1083

Autopaikat Yhteensä 5
Rakennetaan 5

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 146 2 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 8418 m²
Tilavuus 45540 m³
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 11.11.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 06.11.2024
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 23.09.2024
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden perusteet Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä koskien rakennusalan rajaan kiinni rakentamista on vähäinen ja perusteltu.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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
- mallitarkastus
- loppukatselmus

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

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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava

yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun sekä Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava myös Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Hankkeen rakennusfysikaalisen suunnittelijan tulee tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatia suorittamastaan tarkastuksesta kirjallinen lausunto. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuksista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muuraustyön aloittamista on työmaalla pidettävä julkisivumuurauksesta muurausmallitarkastus, johon kutsutaan rakennusvalvonnan lupakäsittelijän lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmallit 5 kpl tehdään käytettävillä tiilityypeillä (2 kpl) ja kullakin eri saumatyypillä vähintään 1 x 1 m kokoisina malleina. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa ja väriyty.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys

matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti vahvistetaan kussakin kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärät. Ennen käyttöönottoa on kuhunkin kokoontumistilaan kiinnitettävä enimmäishenkilömäärän ilmoittava kyltti näkyvälle paikalle.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 b §, 153 §, 171 § ja 175 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Juha Sundqvist
arkkitehti