

<b>Tunnus</b>	31-0848-18-A LP-091-2017-08968
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä c/o Kiinteistötahkola Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Lauttasaari, 091-031-0125-0006 Vattuniemenkuja 4
<b>Pinta-ala</b>	5916 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12497
<b>Sallittu kerrosala</b>	9500 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	9215 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten kt, rakennusalan osa, jolle ensisijaisesti tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja jolle toissijaisesti saa sijoittaa liike- ja toimitilaa
<b>Pääsuunnittelija</b>	Repo Tuomo Sakari arkkitehti Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Ala-asteen koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentaminen ja aloittamisoikeus</p> <p>Rakennuslupa- ja aloittamisoikeushakemus ala-asteen koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentamiseksi. Hakemus kokoontumistilaksi 675 henkilölle. Tontti 31125/6, osoite: Vattuniemenkuja 4 Hakija Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä</p> <p>HEL 2018-003953</p> <p>Nelikerroksinen rakennus käsittää ala-asteen koulun 700 oppilaalle sekä päiväkodin 310 lapselle. Hanke on yksityisrahoitteinen ja kaupunki vuokraa tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.</p> <p>Aikaisemmat luvat ja lausunnot Rakennuspaikalla on aiemmin ollut tuotanto- ja toimistorakennus, jolle on myönnetty purkulupa 31-2883-17-P 28.11.2017. Tontin idänpuoleisen rajan läheisyydessä oleva HSY:n hulevesiviemäri on poistettu käytöstä ja tulpattu. Toimenpiteen suorittamiseksi on annettu lausunto 31-3192-17-Z 15.12.2017. Rakennuspaikalla on voinut suorittaa lainvoimaisen asemakaavan (nro 9306) mukaisen rakentamisen osuudelta uudisrakennuksen rakentamisen kannalta välttämättömiä maankaivuu-, muotitus- ja raudoitustöitä. Toimenpiteiden suorittamiseksi on annettu maisematyölausunto 31-37-18-MLA 13.1.2018. Rakennuspaikalle on myönnetty toimenpidelupa 31-384-18-C 1.3.2018, 32 lämpökaivon poraamiseksi.</p> <p>Asemakaava Uusi asemakaava (nro 12497) on hyväksytty</p>
---------------------------	--

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 27.3.2018. Uudessa asemakaavassa alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten (YL). Asemakaava ei ole vielä lainvoimainen.

#### Rakennuspaikka

Rakennus sijaitsee Vattuniemenkadun ja Vattuniemenkujan kulmauksessa, siten että koulun tilat sijaitsevat pääosin Vattuniemenkadun puoleisessa osassa ja päiväkodin tilat Vattuniemenkujan puoleisessa siivessä. Rakennus rajaa etelään avautuvan suojaosan pihan.

#### Tontinkäyttö

Oppilaiden ja päiväkotilasten sisäänkäynnit ovat pihan puolella 1. kerroksessa. Päiväkodin saattoliikenne tapahtuu Vattuniemenkujalta, johon varataan lyhytaikaista pysäköintipaikkoja saattoliikenteelle. Rakennuksen pääsisäänkäynti on Vattuniemenkadulta 2. kerroksen tasolta. Vattuniemenkadun puolella sijaitsee myös huoltopiha, joka on sisäänvedetty katulinjasta ja eriytetty oppilasliikenteestä. Köysikujan varrella katoksella rakennukseen liittyvässä yksikeroksessa piharakennuksessa sijaitsee aluetta palveleva muuntamo (Helen) sekä kiinteistön muuntamo, kiinteistövarasto ja jätuhuone. Rakennustöiden ajaksi tontille sijoitetaan väliaikainen muuntamo.

Päiväkodin aidattu piha sijoittuu tontin koilliskulmaan, huoltopiha ja autopaikat (5 kpl + 1 kpl liikuntaesteisille) Vattuniemenkadun puolelle oppilaspihan sijoituessa niiden väliselle alueelle. Huoltopiha on erotettu kaitein muusta piha-alueesta. Piha on jäsenöity istutuksin ja pintamateriaalein. Tontin eteläsivulle rakennetaan tukimuuri ja aita.

#### Pohjaratkaisu

Koulun tilat on suunniteltu yhteistoimintaan kannustaviksi, avoimiksi, muunneltaviksi ja monikäyttöisiksi tiloiksi.

Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee pienempien päiväkotilasten toiminta-alueet, liikuntasali aputiloineen sekä käsityö- ja taideaineiden tilaryhmä. Vattuniemenkadun puoleisessa maanalaisessa osassa sijaitsee kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka toimivat sosiaali- ja varastotiloina. Korkean lasikattoisen porrassaulan kautta luonnonvaloa saadaan myös rungon keskiosaan. Toisessa kerroksessa sijaitsee koulun ja päiväkodin yhteinen ruokasali, joka toimii myös juhlasalina. Näyttämö, musiikkiluokka sekä päiväkodin monitoimisali sijaitsevat ruokasalin yhteydessä. Hallinto- ja oppilashuollon tilat on sijoitettu pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

Opetusolot sijaitsevat kolmannessa ja neljännessä kerroksessa. Luokahuoneet avautuvat vaihtelevasti oppimismaisemaan.

Esikoulun tilat on sijoitettu kolmanteen kerrokseen osaksi koulun opetussolua. Koko henkilökunnalle yhteinen taukotila sijitsee kolmannessa kerroksessa.

Vesikaton tasolla sijaitsee kaksi iv-konehuonetta.

Rakennuksen tilasuunnittelussa on huomioitu iltakäyttö sekä laaja kuntalaiskäyttö. Koulu toimii myös vaalikouluna.

#### Julkisivut

Kaupunkikuvassa rakennukselle on luotu selkeä julkisen

rakennuksen ilme. Pääasiallinen julkisivumateriaali on betonikuorielementin päälle tehty vaalea rappaus. Julkisivuja jäsenöidään ikkuna-aukotuksen lisäksi tehosteväreillä (oranssi, keltainen, vihreä, punainen) sisäänvedetyissä julkisivuosuuksissa ja ikkunakehyksissä. Kattomuoto on tasakatto.

#### Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Hankkeen esteettömyyden vaatimus on perustaso. Induktiosilmukka asennetaan seuraaviin tiloihin: ruokasali, monitoimisali, musiikkiluokka ja käsityö- ja taideaineiden tilaryhmä.

#### Toimitetut selvitykset:

Hankekuvaus ja selvitys vähäisistä poikkeamisista  
Kerrosalakaavio ja piinta-alataulukko  
Hakijan vastine huomautuksiin  
Selvitys liikennejärjestelyistä  
Perustamistapalausunto  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)  
Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)  
Pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma  
Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B, E-luku 99  
Kosteudenhallintaselvitys  
Melu- ja ääneneristys selvitys

#### Käydyt ennakkoneuvottelut

Hankkeen edellyttämästä asemakaavan muutoksesta on käyty ennakkoneuvottelu kaavoittajan kanssa (muistio, MAK 27.9.2017). Hankkeen esteettömyysasioista on neuvoteltu esteettömyysasiamiehen kanssa (muistio 31.10.2017). Suunnitelma noudattaa ennakkoneuvottelussa esiin tulleita vaatimuksia.

#### Lausunnot

Ympäristöpalveluiden terveydensuojelu on antanut ennakkolausunnon suunnitelmista 3.11.2017. Suunnitelmissa esiin tulleet puutteet on täydennetty pääpiirustuksiin. Tonttiosaston 20.4.2018 antaman lausunnon mukaan pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 17.1.2018.

#### Lisäselvitys

4. Kerroksessa on 2 kpl opetustiloja, joiden ulkoseinä on osa korkeaa arkkitehtonista lasiseinää. Näissä opetustiloissa ei ole tuuletusikkunaa, poikkeuksena Ympäristökeskuksen suunnitteluohjeista seuraavin perustein:  
- Ko. opetustilat ovat välioivin/paljeovin yhteydessä viereiseen luokkatilaan, jossa on normaalia enemmän tuuletusikkunoita.  
- Hyvän sisäilman kannalta tuuletusikkunoiden käyttö ei ole iv-suunnittelijan mukaan tarpeellista, koska rakennukseen rakennetaan laadukas uusi ilmanvaihtojärjestelmä.  
Lisäksi osa tiloista valaistaan välillisellä luonnonvalolla, kattoikkunan ja/tai korkean lasiseinän kautta (näitä ovat mm. oppimaisemat, 3 kpl opetustiloja 3. kerroksessa, käsityötila 1. kerroksessa). Näissä tiloissa ei ole myöskään tuuletusikkunaa, koska ne eivät ole ulkoseinällä.

## Kuuleminen

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapureita 18.12.2017. Määräaikaan 8.1.2018 mennessä on saapunut kaksi naapurin huomautusta.

Kiinteistön 31125/8 omistaja Vattuniemen Pysäköinti Oy esittää huomautuksessaan huolensa tontin pienestä autopaikkamäärästä (6 kpl) ja Vattuniemenkujan saattoliikennepysäköintipaikkojen vähäisestä lukumäärästä. Edellä mainitun pelätään aiheuttavan väärinkäytöksiä lähialueiden pysäköintipaikoilla ja pysköintitaloissa.

Kiinteistön 31133/4 omistaja As Oy Helsingin Isopurje toteaa huomautuksessaan, että rakennus ei saisi jatkua yli seitsemää metriä nykyistä rakennusta (purettua) pitemmälle itään alas Vattuniemenkujaa, koska se muuttaa alueen ilmeen ja maiseman kokonaan. Asukkaiden avara maisema etelään katoaa ja vaihtuu valkoiseen korkeaan seinään. Huomautuksen tekijä katsoo myös, että heidän rakennuksensa eteläpäädyn valoisuusolosuhteet muuttuvat merkittävästi. Lisäksi he ovat huolissaan ilmastointikoneiden aiheuttamasta melusta, Vattuniemenkujan lisääntyvästä liikenteestä ja saattoliikennepaikkojen alimitoituksesta.

Hakijan / lupavalmistelijan vastine huomautuksiin

Rakennus on sijoitettu asemakaavan mukaisesti tontille niin, että rakennus rajaa etelään avautuvan, mahdollisimman suuren oppilas- ja leikkipihan. Massoittelu ja sijoittelu tontille ovat myös kaupunkikuvallisesti perusteltuja; rakennus sitoutuu luontevasti ympäröivien rakennusten julkisivulinjoihin täydentäen korttelia ja muodostaen kaupunkikuvassa selkeästi julkisen rakennuksen ilmeen.

Rakennuksen korkeuteen ympäristössään vaikuttava maantasokerroksen korkeusasema määräytyy meriveden tulvarajaan ja pintavesitulvaan varautumisen perusteella. Kerroskorkeus määräytyy rakenteiden ja talotekniikka-asennusten tilantarpeen perusteella. Edellä mainituista syistä rakennuksesta tulee hieman purettua rakennusta korkeampi.

Ilmanvaihtokoneiden tuloilmasäleiköt on sijoitettu ilmansuuntien suhteen järkevästi. LVI-laitteiden melutasoissa noudatetaan niille asetettuja määräyksiä.

Suunnitelmissa turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Tontin ulkopuolella jalankulun turvallisuutta parannetaan katusuunnitelmien mukaan, jotka laaditaan Helsingin kaupungin liikennesuunnittelijoiden toimesta.

Asemakaavassa ei ole tontille autopaikkavaatimusta. Autopaikkoja rakennetaan tontille huoltopihan yhteyteen vain käyttäjien ohjeiden mukainen tarvittava määrä, jolloin piha-alueet on voitu suunnitella lasten käyttöön mahdollisimman laajasti.

Saattoliikennejärjestelyt on huomioitu liikennesuunnitelmissa.

Päiväkodin saattoliikennepaikat osoitetaan katusuunnitelmassa.

Poikkeamiset perusteluineen

Liikuntasalin perustukset ulottuvat maan alla noin 1,7m tontin rajan ulkopuolelle katualueelle. Rakennusjärjestys sallii perustusten ulottamisen maan alla 1,2 m katualueen puolelle. Perustukset sijaitsevat noin 3,7m syvyydessä maanpinnasta. Katualueelle ulottuville perustusrakenteille on saatu sijoituslupa katuosastolta. Syynä perustusten tontin rajan ylitykselle on, että liikuntasali on toiminnallisista syistä sijoitettu rakennuksen maanalaiseen osaan Vattuniemenkadun ja Vattuniemenkujan risteykseen, jolloin sen ulkoseinään kohdistuu maanpainetta, mikä kasvattaa perustusten mittoja. Lisäksi vapaa tontti on haluttu mahdollisimman laajasti käyttää koulun ja päiväkodin pihatilaksi, joten rakennus on sijoitettu lähes tontin rajaan kiinni.

Rakennusoikeus 9500

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa		8857		8857
kerrosalan ylitys /MRL 115§		737		737

Autopaikat Yhteensä 6  
Rakennetaan 6

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	92.9	3	Ei
	S1	84.2	3	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 10273 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 45300 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 18.12.2017  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 17.01.2018  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
Lausunto pvm 20.04.2018  
Lausunnon tulos lausunto

---

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji Vakuus Vakuuden perusteet	Pankkitakaus 198375 euroa Aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta perustellaan hankkeen kiireellisellä valmistumisaikataululla. Aikataulun mukaan kohteen toivottu valmistumisaika on joulukuu 2019, jotta koulunkäynti on mahdollista aloittaa kevätlukukauden alussa tammikuussa 2020. Jos rakennustyöt eivät pääse alkamaan aikataulun mukaisesti on vaarana, että koulun aloitus siirtyisi puolella vuodella syksyyn 2020, mikä olisi ongelmallista.
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.  Hanke on kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.3.2018 hyväksymän asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetty poikkeama, joka koskee liikuntasalin perustusten ulottumista tontin rajan ulkopuolelle katualueelle on vähäinen ja perusteltu. Katualueelle ulottuville perustusrakenteille on saatu sijoituslupa katuosastolta.

---

## 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
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinöörin kanssa.

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

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

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

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaan hanke kuuluu luokkaan R2 (keskimmäinen luokka). Hankkeen rakennesuunnitelmille on tehtävä ympäristöministeriön asetuksen 477/2014 7 §:n mukainen tarkastus, jonka tekee hankkeen suunnitteluorganisaation ulkopuolinen henkilö.

Kokoontumistilaan on kiinnitettävä näkyvälle paikalle rakennusluvan mukainen suurinta sallittua henkilömäärää (675) osoittava taulu.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g, i ja k §, 118 §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §

Ympäristöministeriön asetus 477/2014 7 §

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Teerikangas arkkitehti