

Tunnus	47-2813-23-A LP-091-2023-08032
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0346-0004 Aarrekuja 4
Pinta-ala	9950 m ²
Kaava	Asemakaava 9925
Lainvoimaisuus	1991
Sallittu kerrosala	4600 m ²
Rakennettu kerrosala	1457 m ²
Alueen käyttö	YL II, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Rauhalampi Antti Miika Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Rauhalampi oy

Rakennustoimenpide	<p>Tilapäisen koulurakennuksen (käyttötarkoitusluokka 0820) rakentaminen sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta</p> <p>HEL 2023-014246</p> <p>Rakennetaan siirtokelpoinen, tilapäinen paviljonkirakennus koulujen ja esiopetuksen väistötiloiksi viiden vuoden ajaksi.</p> <p>Väistötiloja tarvitaan ensisijaisesti Kontulan ala-asteen ja esiopetuksen käyttöön. Vanha Kontulan koulu peruskorjataan ja laajennetaan. Myöhemmin tilojen käyttäjänä ovat Laakavuoren, Mellunmäen ja Naulakallion koulut. Nyt rakennettavaan tilapäiseen kouluun sijoitetaan 512 tilapaikkaa.</p> <p>Tontin pohjoisosassa sijaitsee määräaikainen päiväkotirakennus (47-2649-22-A), laajuudeltaan 1376 m², määräaika 10.11.2032 saakka.</p> <p>Nyt rakennettava tilapäinen koulurakennus on kolmikerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee opetustiloja, ruokailutila, sali, keittiö ja teknisiä tiloja. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa on opetus- ja teknisiä tiloja. Rakennuksen rungon pääasiallinen rakennusmateriaali on puu ja julkisivujen puupaneeli.</p> <p>Suunnitellut pääsisäänkäynnit, tilaratkaisut, hissi ja opastus ovat esteettömyysmääräysten mukaiset.</p> <p>Rakennus sijoittuu tontin eteläosaan. Huoltopiha sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan. Ajoyhteys ja saattoliikenne nykyiseltä Aarrekujan kääntöpaikalta. Saattoliikenne kävellen ja pyörillä tapahtuu nykyisiä kevyenliikenteen katu- ja puistoväyliä myöten.</p> <p>Tontin itäosan puusto säilytetään, eteläreunalla poistetaan rakentamisen takia. Puiden kuntoselvitys on toimitettu hakemuksen liitteeksi, jonka mukaan puusto on tyyppillistä lähimetsää. Ympäristöpalvelun Ympäristöterveysosaston lausunnon mukaan</p>
---------------------------	--

rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luonto-, kasvi-, lintu- tai eläinkohteita.

Aloittamisoikeus:

Haetaan aloittamisoikeutta valmiiksi asti, perusteluna hankkeen kiireellisyys. Koska luvanhakijana on Helsingin kaupunki, vakuutta ei tarvita aloittamisoikeushakemuksen yhteydessä.

Riittävät tekniset erityisselvitykset sekä muut selvitykset ja liitteet on toimitettu. Energiatohokkuusluokka on A, Riskitasoluokka alin R1, Palotekniset selvitykset ja suunnitelmat (2 kpl) on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys on toimitettu. Alustava hulevesisuunnittelun mukaan hulevedet johdetaan huoltopihan osalta öljynerottimen kautta ja kaikki hulevedet sakkapesällisen tarkastuskaivon kautta suodattavaan kivipesä rakenteeseen, josta edelleen tontin pohjoispuolen puroon. Alustava pihasuunnitelma on toimitettu.

Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi:

- Hankekuvaus
- Naapurinkuulemisen asiakirjat (5 kpl)
- Ympäristöpalvelun lausunto (8.11.2023)
- Puustokartoitus

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavamääräys: Enimmäiskerrosluuku

Poikkeaminen: Poiketen asemakaavan sallimasta enimmäiskerrosluvusta kaksi, rakennetaan kolme kerrosta.

Asemakaavamääräys: rakennusoikeus

Poikkeaminen: Asemakaavan sallimaa enimmäiskerrosalaa (4600 m²) ylitetään 987 m² (21,0 %).

Hakija perustelee poikkeamisia:

Asemakaavaan verrattuna saadaan alueen väistöluokkatarve hoidettua koulujen peruskorjausten ajan ja nykyinen puusto säilymään tontin itäosalla.

Rakennusoikeus

4600 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus yleisten rakennusten kerrosalaa	Vanha 1376	Uusi 4211	Purku	Yhteensä 5587
Autopaikat	Vähintään	6			
	Yhteensä	6			
	Rakennetaan	6			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4518 m ²
Tilavuus	18920 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	01.11.2023
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	08.11.2023
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	28.11.2023
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	asemakaavoitus
Lausunto pvm	10.11.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Lausunto pvm	10.11.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm	08.11.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	30.10.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittaushankkeet (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	20.10.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeus koskee koko rakennushanketta valmiiksi saakka.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää tilapäisen rakennusluvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta rakennusoikeuden ylityksen (987 m²; 21,0 %) ja sallitun enimmäiskerrosluvun (II) ylityksen (yhdeällä kerroksella) osalta ovat vähäiset rakennuspaikka ja hankekokonaisuus ja sen tilapäisyys huomioon ottaen. Muita poikkeamia muista rakentamisen säännöksistä, määräyksistä tai kielloista ei ole.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Toimivalta

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

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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

rakennusvalvontaan.

Tilapäinen rakennus saa olla paikallaan kauintaan 15.02.2029 saakka.

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.

Työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttävä se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla.

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

Tontin pohjoispuolella sijaitsee Broändanpuro, joka on taimenpuro ja taimen on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi lajiksi. Lähtökohtaisesti puroon riittävä suojaetäisyys ja puron varjostusolosuhteita ei saa heikentää. Hulevesien määrän ja laadun hallinta suunniteltava ja toteutettava siten, ettei ne johdu suoraan puroon. Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun lausunnon mukaisesti rakentamisvaiheessa työmaavesien hallintaan on kiinnitettävä huomiota ja erityistä huomiota sulfiittisavien hallintaan, ne eivät saa päätyä Broändanpuroon missään tilanteessa. Lisäksi on otettava huomioon taimenen kuturauhoitus 1.9-30.11. jolloin vettä ei saa samentaa.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun lausunnon mukaisesti tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee säästää mahdollisimman paljon tontilla ja viereisessä Vesalanpuistossa olevaa kookasta ja hyväkuntoista puustoa. Rakentamistöiden vaikutusalueella oleva puistoalueen puusto ja kasvillisuusalueet on suojattava rakentamisen ajaksi. Muokattu puistoalue on maisemoitava ja poistettavien puiden tilalle on istutettava tarvittaessa uusia taimia.

Tontin pohjoispuolella virtaa Mellunkylänpuro, joka on taimenpuro. Työkoneilla liikkumista ja kaivuja puron läheisyydessä tulee välttää. Hulevesien johtamista suoraan puroon tulee välttää Helsingin hulevesiohjelman ensisijaisuusperiaatteen mukaisesti. Rakentamisen aikana muodostuvat työmaavedet eivät saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai haittaa puron veden laadulle.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan

rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Hankkeeseen ryhtyvän on rakentamisessa sekä koulun ja esiopetuksen toiminnassa noudatettava viranomaisten lausunnoissa annettuja ohjeita.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lopullinen loppukatselmus on tilattava toimitettavaksi ennen 15.02.2029, mihin mennessä rakennelma tulee kaikilta osin olla purettuna ja alue riittävässä laajuudessa ennallistettuna.

Toimenpiteen osalta on tilattava toimitettavaksi kaksi loppukatselmusta. Osittainen loppukatselmus (= käyttöönoton hyväksyntä) on tilattava toimitettavaksi ennen kuin mahdollinen ensimmäinen toteutusvaihe on valmistunut.

Ennen lopullista ennallistamistöihin ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava piha- ja istutussuunnitelma (ennallistamissuunnitelma), josta ilmenevät toimenpiteet rakentamispaikan palauttamisesta alkuperäistä vastaavaan asuunsa. Lopullinen loppukatselmus pidetään vasta ennallistamisen jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki
115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 117 l §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Noora Mukala Arkkitehti