

14.12.2018

1

Tunnus	41-2790-18-A LP-091-2018-04986
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0216-0004 Jakomäenpolku 6
Pinta-ala	29160 m ²
Kaava	12495
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	16000 m ²
Rakennettu kerrosala	5243 m ²
Alueen käyttö	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL).
Pääsuunnittelija	Auer Claudia Annina arkkitehti Auer & Sandås arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Koulurakennuksen laajentaminen ja koulurakennuksen osan purkaminen, erillisen väestönsuojan ja jätekatoksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus ja kokoontumistiloiksi vahvistaminen

HEL 2018-012320

Hanke perustuu arkkitehtikilpailun voittoon (2017).

Pohjaratkaisu

Jakomäen sydän palvelurakennus on suunniteltu Jakomäen peruskoulun (ala- ja yläkoulu), päiväkodin, leikkipuiston, nuorisotilan ja kansalaisjärjestöjen käyttöön. Rakennettavan palvelurakennuksen osaksi jää vanhan v. 1972 valmistuneen yläkoulun liikuntasali aputiloineen sekä sen alakerroksessa sijaitseva uimahalli teknisine tiloineen. Liikuntasali aputiloineen peruskorjataan. Vanhan yläkoulun opetussiipi puretaan.

Julkisivut

Palvelurakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa tiiltä, sisäänkäyntihoissa punatiiltä. Katolle sijoittuva konehuonekerros on verhoiltu alumiinipystyprofiiliritilällä. Huoltorakennuksen julkisivut mustaa betonia. Rakennuksissa on viherkatot.

Tontin käyttö

Jakomäen aukiolta johtaa rakennuksen pääsisäänkäynnille aukiosarja. Päiväkodilla, koululla, leikkipuistolla ja nuorisotiloilla

on omat piha-alueet. Huoltopiha sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle.

Viherkertoimen tavoitetaso täyttyy.

Pihassa on 276 polkupyöräpaikkaa ja 59 autopaikkaa, joista 2 kpl liikuntaesteiselle.

Kohde sisätiloineen ja piha-alueineen on suunniteltu esteettömäksi. Kiinteät induktiosilmukat asennetaan liikuntasaliin ja ruokalaan. Esteettömyyselvytys on laadittu yhteistyössä esteettömyysasiamiehen kanssa.

Erillinen väestönsuoja 132 henkilölle sijaitsee liikuntapuiston vieressä ja sen käyttötarkoitus on pukuhuone.

Kokoontumistiloiksi on haettu korkea projektitila (1000 hlö), ruokailu ja galleriakäytävä (275 hlö), liikuntasali (600 hlö) ja nuorisotila (120 hlö).

Haetaan aloittamisoikeutta perustusten valutöille ja perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Aloittamishakemukseen liittyvät perustelut ovat rakenteiden riittävän pitkien kuivumisaikojen varmistaminen.

Lausunto

Kaupunkikuvatyöryhmä toteaa lausunnossaan 22.10.2018, että kilpailuvoittoon perustuva hanke on rauhallinen ja hieno.

Ansiokkaana ja selkeänä arkkitehtonisena elementtinä hahmottuvien sisäänkäyntipihojen hyödyntämistä toivotaan tutkittavan myös nuorisotilojen osalta. Lisäksi sisäänkäyntiavauksien laatutasoon toivotaan kiinnitettävän erityistä huomiota.

Kaupunkikuvatyöryhmä puoltaa suunnitelmaa edellä mainituin huomautuksin.

Erityiselvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta
- Asbesti ja haitta-ainekartoitus
- Purkutyöselostus
- Tekniset riskiarviot (2 kpl; riskitasoluokka alin R1)
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Akustinen työselitys (selvitys ääniteknisestä toimivuudesta)
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, työnaikaista koordinaattoria ei nimetty)
- Energiaselvitys ja -todistus (palvelurakennus energiatehokkuusluokka A ja väestönsuojarakennus

energialuokka B)
-Esteettömyysselvitys
-Väestönsuojailmoitus (132 hlöä)
-Alustava piha- ja hulevesisuunnitelma
-Rakennusoikeuslaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
-Ennakkoneuvottelumuistiot
-Naapurien kuuleminen

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poiketaan kellaritasolla sijaitsevan uimahallin löylyhuoneen kulkureitin enimmäispituudesta lähimpään uloskäytävään. Nykyisen uimahallin lattiataso on pohjaveden tason alapuolella. Uusien poistumistiejärjestelyiden rakentaminen uimahallin tasolla ei ole pohjaveden tason johdosta mahdollista, Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä, turvallisuusselvitys uimahallin osalla hyväksytty paloviranomaisella.

Huoltorakennus (Rakennus 2) ylittää 0,8 metriä rakennusalueen rajan luoteeseen päin. Perusteluna esitetään rakennuksen kaakkois/itäpuolella sijaitsevan metsikön puiden säilyminen. Jättesuoja (Rakennus 3) sijoittuu vähäisesti rakennusalueen yli, perusteluna autopaikkojen järkevä sijoittaminen pihaan. Ylitykset eivät rasita naapuritontteja.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

16 000 m² Lisäksi yksikerroksinen huolto- ja pukusuojarakennus 450 m².

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
julkisten palvelurakennusten kerrosalaa	5243	8231	3534	9940
Varasto/huolto kerrosalaa		387		387
Jättesuoja		25		25

14.12.2018

4

Autopaikat	Vähintään	54		
	Yhteensä	59		
	Rakennetaan	59		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	99	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	9621 m ²
Tilavuus	52700 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P1 palvelurakennus
P3 väestönsuoja-varastorakennus

Palvelurakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.
Pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma on toimitettu.
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 23.10.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 08.11.2018
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta
Vakuuden perusteet Rakennuksen perustuksen valu.

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeaminen uimahallin löylyhuoneen kulkureitin enimmäispituudesta ja rakennusalan ylitysten osalta (huoltorakennus ja jätesuoja) ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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
- 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymää ohjetta: Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta ja asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

Ennen aloituskokousta on nimettävä teräsrakenteiden rakennesuunnittelija.
Paloturvallisuuden riskiarvio toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityisesti huomioitava säilytettävien puiden suojaus.

Aloituskokoukseen mennessä on oltava nimettynä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Rakennuspaikalle sijoitettavalle muuntamolle haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

14.12.2018

7

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 117 k §, 125 §, 133 §, 135 §, 139 §, 144 § ja 175 §.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §.
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirjo Malm-Kastinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26411