

Tunnus	30-0461-24-A LP-091-2021-07664
Hakija	Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0018-0011 Riihitie 9
Pinta-ala	3619 m ²
Kaava	Asemakaava 12661
Lainvoimaisuus	2021
Sallittu kerrosala	2200 m ²
Alueen käyttö	P Palvelurakennusten korttelialue. P-korttelialueelle saa rakentaa talousrakennuksia ja katosrakennelmia rakennusalan estämättä.
Pääsuunnittelija	Aho Arto Olavi Antero arkkitehti, rakennusarkkitehti Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy

Rakennustoimenpide	<p>Päiväkodin, piharakennuksen ja maalämpöjärjestelmän rakentaminen sekä kokoontumistilaksi vahvistaminen</p> <p>Rakennetaan 210 lapsen päiväkoti sekä erillinen varastorakennus. HEL 2023-013790</p> <p>Paikalla entuudestaan sijainnut, vuonna 1978 rakennettu päiväkotirakennus on purettu 31-08.2021 myönnetyn purkamisluvan 30-2262-21-P mukaisella tavalla.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennus on osin 3-, osin 1-kerroksinen. Ensimmäisen kerroksen Riihipolun suuntaisessa osuudessa on iltakäyttöön soveltuvat tilat, pienten lasten ja erityisryhmien tilat sekä keittiö- ja muut toimintaa tukevat tilat. Pihalle suuntautuvassa 3-kerroksisessa osassa on lasten toimintatilat omine sisäänkäynteineen.</p> <p>Henkilökunnan enimmäismäärä on 49 henkilöä. Maantasokerroksen sali vahvistetaan kokoontumistilaksi 80 henkilölle.</p> <p>Rakennus on esteetön.</p> <p>Julkisivut ovat pääosin puupintaiset. Riihipolun varren matala osa on betonia. 3-kerroksisen osuuden vesikatto on peltiä ja sille asennetaan aurinkopaneeleita. Muualla on viherkatot.</p> <p>Tontin käyttö Hankeselostuksen mukaan suunnittelussa "noudatetaan koulu- ja päiväkotiympäristöjä koskevien voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomais määräysten vaatimuksia sekä Helsingin kaupungin suunnittelulle asettamia tavoitteita". Pihan suunnittelu ei ole hankeselostuksen mukainen.</p>
---------------------------	--

Ryhtyvä on toimittanut pihaa koskevan selvityksen, jossa todetaan, että leikkialueen koko on alle 10 m²/lapsi, kun mukaan ei lasketa pihavarastoa ja kulkuväylien portaita. Piha on pääosin asfaltoitu, osin turvahaketettu ja täytetty leikkivälineillä. Pihalle sijoitetaan erillinen ulkovarasto. Maalämpöjärjestelmää varten rakennetaan 8 porakaivoa. Rakennetaan yksi esteetön autopaikka. Saattoliikenne on kadulta. Rakennetaan 36 polkupyöräpaikkaa. Hulevedet ohjataan viivytettyinä kaupungin hulevesiviemäriin.

Toimitettuja erityisselvityksiä:

- alustavina pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitys pihasta
- rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitykset kaadetuista puista
- kosteudenhallintasuunnitelma
- palo- rakenne- ja rakennusfysikaaliset riskiarviot R1(1-3)
- esteettömyysselvitykset
- ympäristöpalveluiden muistio
- paloturvallisuussuunnitelmat
- energiaselvitykset; energiatehokkuusluokka A(2018)
- päätöshistoria

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hakemus kokoontumistilaksi
- pinta-alalaskelmat
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot
- naapureiden kuuleminen
- rakennushankkeeseen ryhtyvän vastine naapureiden huomautuksille
- kannanotto.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 26.9.2022 ja 13.3.2023 ja todennut rakennuksen kaupunkikuvallisesti ongelmalliseksi ja paikkaansa ylisuureksi. Hanketta on puollettu ehdolla, että rakennusta madalletaan.

Kaupunkikuvatyöryhmän edellyttämiä suunnitelmatarkennuksia on tehty osittain.

Lisäselvitys

Rakennusvalvonnalle sekä hankkeen osapuolille on toimitettu varhaiskasvatusalan asiantuntijan kannanotto, jossa esitetään näkemyksiä tilamitoituksesta liittyen pihaan sekä sisätiloihin. Tilamitoitus on käsitelty hankesuunnitelun yhteydessä KASKOn asiantuntijoiden toimesta ottaen huomioon käytännön toimintasuunnitelmat. Kannanotto on liitetty päätöksen oheismateriaaliin.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien 91-30-18-4 ja 5 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

1. Kaupunkikuvallinen laatu.

Naapurit huomauttavat: "Valitettavasti nyt esillä olevassa lupa-aineistossa tuskin on häivähdystäkään voittaneesta työstä. Esitetty ratkaisu näyttää varsin massiiviselta ja kömpelöltä. Ihmettelemme

miksi naapuristoon luodaan odotuksia hyvästä ja näyttävästä ratkaisusta ja varsinainen toteutus on sitten aivan muuta.

2. Puiden kaataminen.

Naapurit muistuttavat myös aiemmin, ilmeisesti jo kaavoitusvaiheen lausunnossaan pyytäneensä puiden säilyttämistä mainiten erityisesti upeat lehmukset ja koivut.

3. Liikennejärjestelyt.

Naapurit toteavat, että rakennuksesta tulee varsin kookas tontin kokoon nähden, mikä lisää myös liikennettä ja paikoitustarvetta, jolle entuudestaan vajaasti tilaa. Huomautuksessa mainitaan ja esitetään kysymyksiä.

Antamassaan vastineessa rakennushankkeeseen ryhtyvä toteaa

1. että kilpailuversiota on jouduttu kehittämään käyttäjän tarpeiden ja kaavoituksen ohjeiden mukaan.

2. Puiden kaataminen on katsottu välttämättömiksi purkutöiden aloittamisen yhteydessä ja niille on saatu rakennusvalvonnan asianmukainen hyväksyntä.

3. Antanut täsmennykset liikennejärjestelyistä

- huoltoliikenne tulee Tammikujalta

- lapset tuodaan autolla Riihitien kautta. Huoltopihan yhteydessä on yksi esteetön pysäköintipaikka, jonne kulku Tammikujan kautta

- Tammikuja ei tule olemaan läpikulkukatu Tammitielle

- Tammikujan pysäköintipaikat poistuvat

- Riihitien varteen osoitetaan 7 autopaiikkaa saattoliikenteelle.

Rakennusta on madallettu erityisesti Riihipolun suuntaan.

Lupamääräyksenä on piha- ja istutussuunnitelman laatiminen siten, että siinä esitetään mm. sekä suurikokoisten taimien istuttaminen että niiden ja paikalla edelleen olevan puuston kasvuedellytysten varmistaminen.

Hakija on vastineessaan vastannut naapurien huomioihin.

Kilpailuehdotus tai viitesuunnitelma ei ole asemakaavan tavoin rakentamismääräyksen kaltainen määräävä dokumentti. Puiden kaatamiselle on purkuluvan yhteydessä annettu rakennusvalvonnasta erikseen lupa. Liikenne- ja ratkaisut ovat kaavan mukaisia. Paikoituksesta annetaan tällä päätöksellä lupamääräys.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus ylittää rakennusalarajan 150 mm:n verran yksikerroksisen osuuden huoltopihan puoleisella nurkalla. Ylityksestä huolimatta rakennus sijaitsee yli 8 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Ylitystä perustellaan rakennuksen koolla.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna

Rakennusoikeus 2200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
-----------------	-------	------	-------	----------

	kerrosalan ylitys /MRL 115§		233	233
	Varastorakenus		45	45
	Päiväkoti		1850	1850
Autopaikat	Rakennetut	1		
	Yhteensä	1		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	44	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	2175 m ²			
Tilavuus	9275 m ³			
Paloluokka	P1			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeminen asemakaavasta 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
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

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 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.

Aloituskokoukseen mennessä hankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa suurikokoiset taimet. Erityisesti kadunvarsipuuston taimien tulee olla mittavaa kokoluokkaa lupamääräyksenä edellytetyssä piha- ja istutussuunnitelmassa osoitetulla tavalla. Kyseisessä suunnitelmassa tulee esittää kuinka sekä paikalla olevien että istutettavien puiden tosiasialliset kasvuedellytykset varmistetaan.

Kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää (80 henkilöä) koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukuja 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Tilojen radonturvallisuus tulee varmistaa ympäristöpalveluiden edellyttämällä tavalla.

Maalämpö:

Maalämpökaivojen rakentaminen ei saa vaurioittaa paikalla olevaa puustoa. Asian varmistaminen tulee esittää lupamääräyksenä edellytetyssä piha- ja istutussuunnitelmassa, joka tarkistutetaan rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdilla.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.

Ilmoitus tehdään sähköpostiin "k ymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi".

Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Reiät on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää kaupunkimittaushankkeista reikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikiä peittämistä, jotta niiden täsmälliset sijainnit voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikiä pituuksista ja porareikiä kaltevuksista esitetään kaupunkimittaushankkeille karttatietojen päivittämistä varten. Jos reikiä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittaushankkeilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivojen 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.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla selvitettyä saattoliikenteelle varattujen autopaikkojen tilalle osoitettavat, asukaspysäköinnin mahdollistamat autopaikat mahdollisine latauspisteineen.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus

Päätös lähetetään tiedoksi huomautukset tehneille naapureille tonteilla 91-30-18-4 (As Oy isokuja 4 a) ja 91-30-18-5 (As Oy Ipu).

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 171 § ja 175 §.

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324