

---

<b>Tunnus</b>	5-3032-22-A LP-091-2022-05673
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
<b>Rakennuspaikka</b>	Punavuori, 091-005-9903-0103 Tehtaankatu 23a
<b>Pinta-ala</b>	21040 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 7715
<b>Lainvoimaisuus</b>	1977
<b>Rakennettu kerrosala</b>	307 m <sup>2</sup>
<b>Pääsuunnittelija</b>	Perko Tomi Heikki arkkitehti arkkitehtitoimisto Perko oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Leikkipuistorakennuksen purkaminen, uudisrakennuksen ja maalämpökaivojen rakentaminen</p> <p>HEL 2022-014889</p> <p>Puistoalueella sijaitseva leikkipuistorakennus puretaan. Tilalle rakennetaan aiempaa suurempi leikkipuistorakennus (käyttötarkoitusluokka 0810) ja maalämpökaivoja.</p> <p>Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja palvelurakennepalvelukokonaisuuden maankäyttöjohtaja on 12.4.2021 tehnyt poikkeamispäätöksen HEL 2020-013493 T 10 04 01, LP-091-2020-10559, hankenumero 5044_132. Päätös mahdollistaa rakentamisen puistoalueelle. Ehtoina on rakennuksen sovittautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, 1-kerroksisuus, puuston säilyttäminen ja kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto.</p> <p>Paikalla oleva, vuonna 1989 valmistunut, Helsingin kaupungin rakennusvirastossa suunniteltu, yksikerroksinen, kevytsoraharkkorakenteinen, 235 m<sup>2</sup>:n kokoinen leikkipuistorakennus puretaan.</p> <p><b>UUDISRAKENNUSHANKE</b> Rakennetaan yksikerroksinen puurakenteinen leikkipuistorakennus. Rakennukseen sijoitetaan ryhmähuoneet, varastot, saniteetti-, eteis- ja tekniset tilat sekä jätejärjestelyt. Rakennus on esteetön.</p> <p>Julkisivut ovat puuverhoillut. Kaksiosaisessa rakennuksessa on yhtenäinen viherkatto.</p> <p>Rakennetaan 2 maalämpökaivoa.</p> <p>Rakennuspaikka piha-alueineen kohennetaan erillisen puistosuunnitelman mukaisella tavalla. Lupamääräyksenä on piha- ja istutussuunnitelman laatiminen, jolla varmistetaan, että uudisrakennuksen ympäristö on käyttökelpoinen ja tarkoituksenmukainen rakennuksen käyttöönottoaiheessa.</p>
---------------------------	--

Toimitetut erityisselvitykset:

- kosteudenhallintaselvitys
- energiaselvitykset, energiatehokkuusluokka A(2018)
- perustamistapalausunto
- rakennesuunnittelun perusteet
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1(1-3)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1(1-3)
- paloturvallisuuden riskiarvio R1(1-3)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hankeselostus
- poikkeamispäätös
- naapurikuuleminen
- pinta-alalaskelmat
- asemakaavoituksen kannanotto purkamisesta
- kaupunginmuseon lausunto
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatyöryhmä on 10.5.2021 antamassaan lausunnossa puoltanut suunnitelmaa mittakaavaan, julkisivuihin ja esteettömyyteen liittyvin huomautuksin. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon edellyttämällä tavalla.

Asemakaavoituksella ja kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa nykyisen rakennuksen purkamiseen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Huomautuksia hakemuksesta ei ole esitetty.

Poikkeamiset perusteluineen

Puistoalueella ei ole rakennusoikeutta. Asiasta on haettu poikkeamispäätös, mikä on liitteenä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Leikkipuistorakennus		275		275
MRL 115 §		19		19
Leikkikenttärakennus			235	-235

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 294 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 680 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P3

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen

mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

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
- rakennesuunnitelmat
- ulkoverityssuunnitelma
- piha- ja istutussuunnitelma
- räystäsdetaljit

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.

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 rakennustöihin ryhtymistä miltään osin purettava rakennus on dokumentoitava kaupunginmuseon kanssa sovittavalla tavalla.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm.

esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Paikalla oleva puusto juuristoineen on suojattava kaikilta purkamis- ja rakennustyönaikaisilta rasitteilta.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Työmaalta poistettavat purkujäte- ja maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Kun purkamistyö on tehty, siitä on ilmoitettava rakennusvalvonnan rakenneyksikölle.

Ennen lopullisen ulkoväriyysuunnitelman toteuttamista paikalle tulee tehdä julkisivupintojen värimalleja, jotka arvioidaan yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Erityissuunnitelmaa "piha- ja istutussuunnitelma" tarkoitetaan väliaikaisen kaltaista suunnitelmaa, jonka mukaisesti rakennuksen välitön lähiympäristö on toteutettava rakennuksen käyttökelpoisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamiseksi myös tilanteessa, jossa kaupungin laatiman laajan puistosuunnitelman mukaista toteutusta ei ole tehty.

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

Maalämpökaivojen rakentamisesta:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kyp.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 pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten. Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon

umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspäivillä.

Maalämpökaivojen rakentamisen ympäristövaikutuksista huolehtiminen:

Lämpökaivon 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.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §:t, 118 §, 125 § ja 133 §.

---

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