

---

<b>Tunnus</b>	33-0506-21-A LP-091-2020-07363
<b>Hakija</b>	KOy Helsingin Pakarituvantie 4 c/o Hoivatilat Oyj
<b>Rakennuspaikka</b>	Kaarela, 091-033-0242-0004 Pakarituvantie 4
<b>Pinta-ala</b>	4613 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 10069
<b>Lainvoimaisuus</b>	1992
<b>Sallittu kerrosala</b>	7000 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	7000 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	YS Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Ille Mari Hanna Anneli arkkitehti L Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide**    Palvelutalon (0140) rakentaminen

HEL 2021-002651

Rakennetaan palvelutalo, joka käsittää seuraavien palveluiden tiloja: Vanhusten hoivakoti, vanhusten ryhmäkoti, kehitysvammaisten ryhmäkoti ja päiväkot.

Tontille on myönnetty poikkeamispäätös 33-0434-20-S, jonka perusteella poiketaan

- a) asemakaavaan merkityistä kerrosluvuista (II-III) siten, että uudisrakennuksen kerrosluvut ovat yhden kerroksen tätä korkeampia (III-IV)
- b) asemakaavan autopaikkamääräyksestä 1ap / 200 k-m<sup>2</sup> (35 autopaikkaa) siten, että suunnitelmassa mitoituksena käytetään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup> (28 autopaikkaa).

**Pohjaratkaisu**

Rakennuksen pohjoinen osa on 3-kerroksinen ja eteläinen osa 4-kerroksinen.

Pohjoisen osan maantasokerrokseen on sijoitettu 50 lapselle mitoitettu päiväkot, jonka sisäänkäynti sisäpihalla olevan leikkipihan kautta. Pohjoisosan 2. ja 3. kerroksissa vanhusten tehostetun palveluasumisen yksiköt, joiden pääsisäänkäynti on Pakarituvantien puolella.

Keittiö-, ruokailu, oleskelu- ja hyvinvointitilat on suunniteltu rakennuksen keskiosaan maantasoon.

Eteläisen osan 1. ja 2. kerroksissa ovat kehitysvammaisten ryhmäkodit ja 3. ja 4. kerroksissa vanhusten ryhmäkodit.

Asukaspaikat: Vanhusten tehostettu palveluasuminen: 66 kpl, vanhusten ryhmäkodit: 42 kpl, kehitysvammaisten ryhmäkodit: 26 kpl.

Rakennuksen 1. kerroksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa,

joissa suojatilaa yhteensä 188 henkilölle. VSS-tilojen normaalijan käyttö sosiaali-, varasto- ja huoltotiloina.

#### Julkisivut

Rakennusmassaa on jäsennetty erisävyisin julkisivuosin. Julkisivut ovat pääosin mustaa ja ruskeaa tiiliverhousta. Osa julkisivuista on vaaleaa tiiliverhousta, joka suuntautuu pääosin sisäpihan puolelle. Osassa asuinhuoneista on ranskalaiset parvekkeet. Pihan puolen julkisivuilla on yhteistiloihin liittyviä sisäänvedettyjä parvekkeita.

#### Tontin käyttö

Pihajärjestelyt (istutukset, leikki- ja oleskelualueet, pelustusreitit, aidat, muurit)

Sisäpiha jakautuu yhteispihaan ja aidattuun päiväkodin leikkipihaan sekä kehitysvammaisten ryhmäkodin ja palveluasumisen yksiköiden pienempiin aidattuihin alueisiin. Leikkipihan ja yhteispihan väliin sijoittuu pieni ulkoiluvälinevarasto.

Tontilla muodostuvia hulevesiä viivytetään tontilla sadepuutarhassa ja hulevesikaseteissa.

#### Pysäköintiratkaisu

Autojen pysäköintialue on rakennuksen eteläpuolella (28 autopaikkaa, joista yksi LE-autopaikka).

Tontille on varattu paikat 25 polkupyörälle.

Rakennus ja piha-alueet ovat esteettömät.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on kaukolämpö. Rakennuksessa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenottojärjestelmällä.

Hakemuksen liitteeksi toimitetut erityisselvitykset:

- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)
- Palotekninen suunnitelma
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Poistumisturvallisuusselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet RAK 05
- Akustiikkasuunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Ulkovaipan ääneneristyksen mitoitussuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitys (B, 2018)
- Hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma

#### Lisäselvitys

Tontilla olevan vanhan rakennuksen purkamista varten on myönnetty erillinen purkamislupa 33-2925-20-P.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 91-33-245-3 (Puustellinpolku 16) haltija on esittänyt hakemuksesta seuraavat huomautukset.

Huomautuksen esittäjä toistaa aiemmin poikkeamispäätöksestä anattamansa huomautukset ja lisäksi:

- 1) Puustellinpolun puoleisen ulkoseinän tumma väritys on vaihdettava vaaleaan (ei sovi ympäristöön; naapurustoa varjostava vaikutus).
- 2) Puustellinpolun puoleiset sisäänkäynnit on poistettava (mahdollinen autoliikennettä kevyen liikenteen väylälle lisäävä vaikutus).
- 3) Koirapäiväkotiä ei tule perustaa (asemakaavan käyttötarkoituksen vastainen).

Hakija on toimittanut huomautukseen kirjallisen vastineen:

Poikkeamispäätöksestä saatuun huomautukseen on annettu vastine kyseisen käsittelyn yhteydessä ja poikkeamispäätös on lainvoimainen.

- 1) Julkisivujen materiaali ja tumma väritys ovat asemakaavan määräämiä ja ratkaisu on näiltä osin kaavan mukainen. Julkisivuissa on lisäksi vaaleita tehosteosuuksia, jotka soveltuvat rakennuksen ympäristöönsä.
- 2) Rakennushanke ei vaikuta Puustellinpolun säilymiseen kevyen liikenteen väylänä. Suunnitelmassa rakennuksen pää- ja huoltosisäänkäynnit ovat Pakarituvantien puolella ja päiväkodin osalta sisäpihan puolella. Puustellinpolun puoleiset sisäänkäynnit ovat myös osa paloturvallisuuden edellyttämiä uloskäytäviä.
- 3) Koirapäiväkodiksi esitettyyn tilaan ei tulla sijoittamaan erillistä liiketoimintaa vaan kiinteistön vuokralaisen omaa ja sosiaalista toimintaa palvelevia toimintoja. Koirapäiväkoti muutetaan suunnitelmaan monikäyttötilaksi.

Koirapäiväkodiksi aiemmin esitetty huonetila on naapurin kuulemisen jälkeen muutettu suunnitelmiin monikäyttötilaksi. Asemakaavoitus on kannanotossaan ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa koirapäiväkotitoimintaan YS-korttelialueella.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusala:

Pihalla oleva ulkoiluvälinevarasto ulottuu osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä eikä siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

#### Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 7000

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		827		827

	pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa			6934	6934
Autopaikat	Vähintään		28		
	Yhteensä		28		
	Rakennetaan		28		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	103		Ei	
	S1	49		Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	7834 m <sup>2</sup>				
Tilavuus	28931 m <sup>3</sup>				
Paloluokka	P1				
Rakenteiden paloluokkavaatimukset					
	848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	18.11.2020				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto				
Lausunto pvm	17.02.2021				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.				
	Hanke on lainvoimaisen/myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.				

## 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan aloituskokouksen ajankohtaan mennessä.

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.

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

---

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