
Tunnus	33-2959-21-A LP-091-2021-03447
Hakija	Helsingin kaupunki, KYMP, RYA, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0392-0001 Kuninkaantammenkierto 22
Pinta-ala	10483 m ²
Kaava	Asemakaava 12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	7000 m ²
Alueen käyttö	YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Erikkilä Vesa Pekka Toivo arkkitehti Innovarch Oy

Rakennustoimenpide	<p>Koulu- ja päiväkotirakennuksen (0820) rakentaminen, kokoontumistilaksi vahvistaminen, maalämpökaivojen poraaminen ja aloittamisoikeus</p> <p>HEL 2021-012957</p> <p>Rakennetaan kolmikerroksinen, tiiliverhoiltu, betonirunkoinen koulu- ja päiväkotirakennus (RAK1), joka on Kuninkaantammen kaupunginosaan sijoittuva, alueen ainoa julkinen rakennus.</p> <p>Tontin piha-alueelle rakennetaan kolme erillistä katettua, kylmää, puurakenteisin seinin rajattua sääsuojaa (RAK2, RAK3, RAK4). Lisäksi piha-alueelle rakennetaan kolme puurakenteista, avointa sääsuojakatosta (RAK5, RAK6, RAK7).</p> <p>Tontille porataan 27 maalämpökaivoa.</p> <p>Pohjaratkaisu Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat on sijoitettu rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen, talotekniset tilat kolmanteen kerrokseen. Koulu- (luokka-asteet 1-4), päiväkot- sekä esikoulurakennus on suunniteltu 250 oppilaalle, 210 päiväkotilapselle ja 80 hengen henkilökunnalle.</p> <p>Pääsisäänkäynti on Karmiinikujalta, rakennuksen pohjoisjulkisivulla, josta kuljetaan ensimmäisen kerroksen kokoontumistiloihin, sekä koulu- ja päiväkotitiloihin ensimmäisessä ja keskeisen avoportaan kautta koulu- ja päiväkoti- ja henkilökunnan tiloihin rakennuksen toisessa kerroksessa. Rakennuksen itäosan kaksikerroksinen rakennusmassa on suunniteltu koulukäyttöön. Keittiötoiminnot ja osa teknisistä tiloista on sijoitettu itäosan ensimmäiseen kerrokseen. Eteläosan kaksikerroksinen rakennusmassa on suunniteltu lasten päiväkotikäyttöön. Koulun ja päiväkodin sisäänkäynnit sijoittuvat omien siipiensä</p>
---------------------------	---

päätyihin, joista on yhteydet kullekin piha-alueelle. Rakennuksen itä- ja eteläpäädyissä on katetut luhtitilat ja kerroksia palvelevat ulkoportaat.

Kokoontumiskäyttöön on monitoimisali (liikuntasali) 300 henkilöä, sekä ruokasali 300 henkilöä.

Julkisivut

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili, sokkelit sävytettyä betonia. Alumiiniset ikkunoiden ulkopuitteet, pellitykset ja muut julkisivun metalliosat maalataan julkisivusuunnitelmien osoittamaan värisävyyn.

Rakennuksen katot ovat osittain kallistettuja viherkattoja ja kumibitumikermipintaisia tasakattoja.

Tontin käyttö

Koulu- ja päiväkotirakennus rakennetaan katulinjaan Kuninkaantammen aukion yhteyteen.

Rakennus koostuu kolmesta toisiinsa liittyvästä yhtenäisestä rakennusmassasta, jossa pääsisäänkäynti avautuu

Kuninkaantammenaukiolle. Päiväkodin aidattu piha-alue sijoittuu rakennuksen itäpuolelle, koulun pihan sijoituessa etelään sekä tontin keskivaiheille.

Saattoliikenteen pysähtymispaikat ovat pääsisäänkäynnin läheisyydessä sijaitsevalla LPA-alueella.

Koulu-päiväkotihankkeelle osoitetaan 9 autopaikkaa vuorottaispysäköintinä- lisäksi rakennetaan yksi esteetön autopaikka.

Väestösuojapaikat sijoittuvat rakennuksen 1. maantasokerrokseen rakennettavaan S1-luokan väestönsuojaan. Väestönsuoja toimii rauhanajan käytössä toimii sosiaalituloina sekä siivouskeskuksena.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Yksi autopaikka on varattu liikuntaesteisten käyttöön LPA-alueella.

Esteettömyyselvytyksen osana hankeselostuksessa.

Hulevedet

Hulevesiä ohjataan viivytettynä hulevesiverkkoon ja tontilla oleviin hulevesipainanteisiin sekä sadevesipuutarhoihin.

Viherkattojen viivyttävää vaikutusta hyödynnetään myös hulevesien hallinnassa tontilla.

Toimitetut erityiselvitykset:

- Energiatodistus A (2018)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Meluselvitys
- Ulkovaipan ääneneristävyyselvitys
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Pintatasaussuunnitelma
- Pohjatutkimus- ja kartoituskartta
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3)

- Savunpoistosuunnitelma
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta, akustiset suunnitteluperusteet
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta, akustiikkaselostus
- Hulevesisuunnitelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 91-33-314-1, haltija Asunto Oy Helsingin Tempera c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy, on esittänyt hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:
Lupapisteen sivuilla ensimmäisessä Uusi Rakennus kappaleessa kerroslukumääräksi ilmoitettu 2, liitteissä kolme. Ei muuta huomautettavaa As. Oy Helsingin Rotunda puolesta.

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut naapurille vastineen, jossa on todennut, että rakennuksessa on 2 kerrosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

1. Rakennettava koulu-, päiväkot-, esikoulurakennus (RAK1) ylittää vähäiseltä osin kaavassa esitetyn rakennusalan rajan tontin sisällä. Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:
Perusteena huoltoajon mahdollistaminen sekä turvallisuuden ja sujuvuuden takaaminen, joka on edellyttänyt rakennusmassan sijoittamisen irti rakennusalueen rajasta tontin länsilaidalla. Ratkaisulla mahdollistetaan huoltoajoneuvon kääntyminen tontilla. Huomioitu tontin korkeusasemat ratkaisussa.
2. Pihavarasto (RAK4) ylittää vähäiseltä osin kaavassa esitetyn rakennusalan rajan. Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:
Ratkaisu mahdollistaa sen, että pihavarasto toimii samalla pihalueta rajaavana rakenteena eikä erillistä aitaa tarvita tältä osin.
3. Rakennettava kylmä sääsuoja (RAK3, kota) rakennetaan kaavassa esitetyn rakennusalan rajan ulkopuolelle. Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:
Ratkaisu parantaa päiväkodin piha-alueen avoimuutta ja valvottavuutta, ehkäisten katvealueiden syntymistä.
4. Pyöräkatos (RAK7) toteutetaan kaavassa esitetyn rakennusalan rajan ulkopuolelle. Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:
Ratkaisu mahdollistaa pyörien säilytyksen välittömästi pihalle saavuttaessa. Ratkaisulla vapautetaan varsinaista piha-alueetta koulun- ja päiväkodin pihatoiminnoille.
5. RAK1 osalta viherkattojen väliin jäävät osat vesikatosta

toteutetaan kumibitumikermisenä tasakattona.
Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:
Ratkaisu mahdollistaa aurinkopaneelien sijoittamisen katolle ja huollon turvallisen työskentelyn ja liikkumisen vesikatolla. Valtaosa RAK1:n vesikatoista toteutetaan viherkattoina.

6. Kylmien sääsuojien, kotien (RAK2 & RAK3) vesikattoja ei toteuteta viherkattoina vaan konesaumattuina peltikattoina.
Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:
Kota (RAK2) on varustettu kamiinalla, mikä edellyttää edellä esitettyä ratkaisua. Yhtenäisyyden vuoksi molempiin kotiin (RAK2 & RAK3) toteutetaan samanlainen vesikate.

Poikkeamiset ovat hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi.
Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus 7000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa	Käytetty	Uusi 4269	Purku	Yhteensä 4269
Autopaikat	Rakennetut Kiinteistön ulkopuoliset Yhteensä	10 10 10			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	91	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5250 m ²
Tilavuus	26050 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	21.09.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	29.06.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke soveltuu rakennuspaikalle.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurin huomautus on huomioitu.

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
- piha- ja istutussuunnitelma

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 aloituskokousta on rakennusvalvontaan esitettävä TOPTEN kortin 117b 27 mukainen pätevän asiantuntijan laatima selvitys ulkoseinän vaatimuksenmukaisuudesta, kun käytetään lämmöneristettä joka on eristävältä osaltaan huonompaa kuin B-s1, d0".

Ennen töiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi Helsingin kaupungin edustaja kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta.

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Louhintatöissä on melu-, pöly- tms. haittojen minimoimiseksi noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on monitoimisalili- (300 henkilön kokoontumistila) ja ravintolasalitilaan (300 henkilön kokoontumistila) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää osoittava ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätös lähetetään huomautuksen tehneelle naapurille: 91-33-314-1, haltija Asunto Oy Helsingin Tempera c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy,

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 117 k §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c § ja 175 §.

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