
Tunnus	31-0593-24-B LP-091-2022-07571
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0107-0008 Tallbergin puistotie 12
Pinta-ala	7768 m ²
Kaava	Asemakaava 2948
Lainvoimaisuus	1951
Sallittu kerrosala	7768 m ²
Rakennettu kerrosala	3515 m ²
Alueen käyttö	Yleisen rakennuksen tontti
Pääsuunnittelija	Palaste Kari Kullervo arkkitehti VPL Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	<p>Koulurakennuksen peruskorjaus, osittainen purkaminen ja laajentaminen kaksikerroksisella ullakollisella laajennuksella, tilapäisen päiväkotirakennuksen purkaminen, piharakennuksen rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärien vahvistaminen sekä rekisterin laajuustietojen korjaaminen</p> <p>HEL 2024-003504</p> <p>Lauttasaarella Tallbergin puistotien varrella sijaitsevan ruotsinkielisen esi- ja perusopetusoppilaitoksen (Drumsö lågstadieskola) vanhimmat osat peruskorjataan ja tiloihin tehdään käyttötarkoituksen muutoksia. Lisäksi julkisivut korjataan sekä uusitaan ikkunat ja vesikatto. Julkisivuihin tehdään vähäisiä muutoksia mm. rakentamalla uusia ikkuna- ja ovaukkoja. Rakennuksen viimeisin laajennusvaihe puretaan ja tilalle rakennetaan kaksikerroksinen ullakollinen laajennus. Piha-alueelle rakennetaan uusi varastona ja teknisenä tilana toimiva piharakennus.</p> <p>Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusin leikkivälinein. Lisäksi pihalle porataan 20 kpl energiakaivoja maalämmön talteenottoa varten.</p> <p>Pihalla sijaitseva määräaikainen päiväkotirakennus (VTR-PRT 100743322K) puretaan. Rakennukselle myönnetty rakennuslupa 31-2090-19-AL sallii sen paikalla pystyttämisen 31.12.2024 saakka.</p> <p>Lupaa haetaan kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärän vahvistamiselle seuraaville tiloille:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. kerros liikuntasali, henkilömäärä 670 henkilöä- 1. kerros ravintolasali, henkilömäärä 155 henkilöä- 3. kerros ryhmätyötila, henkilömäärä 82 henkilöä- 3. kerros ryhmätyötila, henkilömäärä 72 henkilöä- 4. kerros ryhmätyötila, henkilömäärä 62 henkilöä
---------------------------	--

Rekisterin laajuustiedot saatetaan ajan tasalle nykyisen rakennuksen osalta.

Taustatietoja

Koulun vanhin osa (A-osa) on uusklassisistista tyyliä edustava 3-4 -kerroksinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1930 arkkitehtien Kitty ja Lauri Hansténin suunnitelmien mukaan. Alkuaan se oli Lauttasaaren ensimmäinen koulurakennus. Sen funktionalismia edustava kaksikerroksinen laajennusosa (B-osa) pihan puolella on arkkitehti Hildin Ekelundin suunnittelema ja valmistunut vuonna 1949.

Kolmas kaksikerroksinen Tallbergin puistotien suuntainen laajennus (C-osa) on arkkitehti Reino Huhtiniemen suunnittelema ja valmistunut vuonna 1985.

Lisäksi koulun pihalla on vuonna 2008 rakennettu tilaelementtirakenteinen tilapäinen päiväkotirakennus.

Asemakaava on vuodelta 1951 eikä rakennuksia ole siinä suojeltu. Helsingin kaupunginmuseon laatimassa Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (2001-2002) rakennusten arkkitehtuurin on todettu olevan harkittua ja viimeisteltyä sekä sisältävän merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa helsinkiläisten koulujen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevässä Opintiellä-raportissa (2004) on koulu arvotettu luokkaan 2.

Kaupunginmuseon tätä hanketta koskevan kannanoton mukaan vuosina 1930 ja 1949 valmistuneita osia tulee tarkastella rakennusuojelukohteina. Kohteesta laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä (2016) ei C-osan katsottu omaavan vastaavia arkkitehtonisia arvoja.

A- ja B-osien muutokset

Sekä A- että B-osa peruskorjataan kauttaaltaan ja talotekniikka uusitaan. A-osan kotelorakenteiset välipohjat avataan ja puhdistetaan orgaanisista täytteistä. Alapohja puretaan ja uusitaan kokonaisuudessaan kosteusongelmien ehkäisemiseksi. A-osaa laajennetaan vesikaton alla olevalle ullakolle rakennettavalla ilmastointikonehuoneella. Teräsohutlevykatteet kattoturvalaitteineen uusitaan ja katoille asennetaan uusia teräslevykateloituja ilmastoinnin päätelaitteita. Kattolyhdyt palautetaan alkuperäisille paikoilleen.

Julkisivujen rappauspinnat uusitaan kauttaaltaan alkuperäisen mukaisina. Ikkunat uusitaan alkuperäisen mallin mukaisina puuikkunoina. A-osan etelä- ja itäjulkisivulla luonnonkivisokkelin olevaa aukotusta muutetaan ja puhkaistaan uusia ikkuna-aukkoja. Ulkoveritys palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

B-osan julkisivujen rappaus uusitaan ja eteläpäätyyn tehdään eräitä aukkomuutoksia.

Peruskorjauksen yhteydessä A- ja B-osien sisätiloissa tehdään tila- ja käyttötarkoitusten muutoksia sekä selkiytetään kulkureittejä rakentamalla ja purkamalla kantavia ja kevyitä väliseiniä.

Muutostyön yhteydessä rakennusten energiataloutta parannetaan.

Laajennus

Pohjaratkaisu

Laajennus on kaksikerroksinen ja sijaitsee kadunsuuntaisesti nykyisten rakennusten länsipuolella. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat aulatilat, liikuntasali näyttämöineen, ruokailutilat ja valmistuskeittiö, puku- ja varastotiloja, jätehuone sekä S1-luokan väestösuoja (suoja-ala 45,0 m² / 60 henkilöä), joka toimii normaaliaikana musiikkiluokkana. Toisessa kerroksessa sijaitsevat taiteen ja kädentaidon opetustilat sekä kaksi ilmastointikonehuonetta. Kolmas ilmastointikonehuone sijoittuu vesikaton alle jäävälle ullakolle.

Julkisivut ja vesikatto

Julkisivut ovat tiiliverhouksen päälle valkoiseksi rapattuja. Sokkelit ovat viereisen A-osan tapaan uritettua graniittia. Etelään suuntautuvalla julkisivulla on keskeisaulaan avautuva lasiseinä. Laajennuksen katot ovat aumakattoja ja katettu mustalla konesaumattulla teräsohutlevykatteella. Pihanpuoleisille lappeille sijoitetaan aurinkopaneelikentät.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Peruskorjauksen yhteydessä piha-alueet uudistetaan ja kunnostetaan. Nykyisin pääosin afaltoidulle pihalle lisätään kasvillisuutta ja monipuolistetaan pihan katemateriaaleja. Ulkoilu- ja leikkivälineitä lisätään sekä rakennetaan pelikentät. Kulkuväylät ovat betonikivettyjä. Muilta osin piha on pääosin asfalttipäällysteinen sekä leikkivälineiden ja pelikentän kohdilla kivituhka-, kumirouhe- ja hiekkatekonurmipäällysteisiä. Pihaa rajaava 1,2 m korkea kolmilankaverkkoaita säilytetään ja pelikenttien ympärille rakennetaan 4 m korkea verkkoaita. Tontilta kaadetaan seitsemän puuta, jotka korvataan uusilla istutettavilla puilla.

Rakennuksen huoltoliikenne tonttiliittymineen sijoittuu tontin länsilaidalle C-osan päätyyn. Oppilaiden kulkureitti pihalle kulkee tontin itälaidan kautta, jossa sijaitsevat myös polkupyörien paikoitusalueet.

Pihalle rakennetaan kauttaaltaan konesaumattulla teräsohutlevyllä verhottu kylmä varastorakennus.

Hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää tontilla pohjaveden korkeuden vuoksi. Eteläpuolen vesikattojen ja pihan hulevedet johdetaan tontin itä- ja länsilaidoille rakennettaviin viivytysputkistoihin ja edelleen kaupungin hulevesiviemäriverkostoon. Itäpuolella vesikattolappeiden ja pihan hulevedet johdetaan viivyttämättä kadun hulevesiviemäriin hulevesien määrän vähäisyydestä johtuen.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Asemakaavassa ei ole auto- ja polkupyöräpaikoitusta koskevia määräyksiä. Tontille ei rakenneta autopaikkoja lukuun ottamatta yhtä itälaidalle kadun varteen sijoitettavaa esteetöntä autopaikkaa. Oppilaiden saattoliikenteelle varataan lyhytaikaiseen pysäköintiin liikennemerkkein osoitettu alue katualueelta. Pihalle rakennetaan 150 polkupyöräpaikkaa.

Esteettömyys

Rakennus piha-alueineen on esteetön. Peruskorjattavien osien esteettömyyttä parannetaan mm. rakentamalla hissi ja esteettömiä wc-tiloja sekä leventämällä ja selkiyttämällä kulkureittejä. A-osan sisäänkäynnit eivät ole esteettömiä, mutta esteetön kulku tiloihin toteutetaan rakennettavan laajennusosan kautta.

Käyttöturvallisuus

A-osan portaikkojen takorautaiset pystypinnakaiteet eivät täytä käyttöturvallisuusasetuksen YM 1007/2017 7 § ja 8 § vaatimuksia kaiteen vähimmäiskorkeudesta (1000 mm) ja pystyrakenteiden välisestä vähimmäisetäisyydestä (100 mm). Kaidekorkeus on 900 mm ja kaiteiden pintojen välinen etäisyys 135 mm. Asetuksen 1 § mukaan asetusta ei sovelleta, koska rakennuksen käyttötarkoitus pysyy ennallaan eikä muutu riskillisemmäksi. Alkuperäinen kaideratkaisu ei myöskään ole turvallisuuden tai terveydellisyyden kannalta ilmeisen haitallinen. Portaiden turvallisuutta parannetaan lisäämällä käsijohteet porrassyöksyjen seinien puolelle.

Paloturvallisuus

A-osan uloskäytävät eivät täytä paloturvallisuusasetuksen YM 848/2017 34 § vaatimusta vähimmäisleveydestä (1200 mm). Asetuksen 1 § mukaan asetusta ei sovelleta, koska rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu eikä palovaarallisuus kasva muutostyön yhteydessä. Paloturvallisuutta parannetaan muilla toimenpiteillä, mm. rakentamalla automaattinen paloilmoinjärjestelmä.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennustekninen kuntotutkimus
- Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Akustiikan suunnitteluperusteet
- Julkisivun äänieristyksen mitoitus
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka A (2018)
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Esteettömyysselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma
- Selvitys tontin luonnonarvoista
- Selvitys kulttuurihistoriallisista arvoista ja purettavien rakennusosien kierrätettävyydestä
- Kaupungin liikenneasiantuntijan neuvottelumuistio

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankesuunnitelma
- Naapureiden kuuleminen
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Elintarviketurvallisuusyksikön lausunto
- Rakennusoikeuslaskelma
- Rakennushistoriallinen selvitys
- Ulkoväritutkimus
- Väritetyt julkisivut

Ennakkolausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 5.6.2023 ja antanut puoltavan lausunnon (ennakkolausunto 31-0073-23-E).

Lisäselvitys

Rakennushanke sijaitsee tieliikenteen melualueella (kansallinen meluselvitys 2022), joka on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeen käsittelyä Lauttasaaren alueryhmässä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Asemakaavoitus on 8.8.2022 pidetyssä ennakkoneuvottelussa todennut vuonna 1951 laaditun asemakaavan olevan edelleen tontin osalta ajanmukainen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta 21.2.2024.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Naapurit tonteilla 31107/3 ja 31107/10 ovat antaneet kirjallisen suostumuksensa rajan läheisyyteen rakennettavalle 4 metriä korkealle verkkoaidalle.

Rakennusoikeus

7768 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		242		242
kerrosalaa	4471	1921	1849	4543

Autopaikat

Yhteensä 1

	Rakennetaan	1		
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 45	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	1154 m ²			
Tilavuus	5390 m ³			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos			
Lausunto pvm	29.02.2024			
Lausunnon tulos	puollettu			
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos			
Lausunto pvm	06.03.2024			
Lausunnon tulos	puollettu			
Lausunnon antaja	Helsingin kaupungin museo			
Lausunto pvm	07.02.2024			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.			
Lausunto pvm	27.02.2024			
Lausunnon tulos	lausunto			
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Poikkeamiset paloturvallisuusasetuksessa säädetystä uloskäytävien leveydestä sekä käyttöturvallisuusasetuksessa säädetystä kaidemitoituksesta ovat vähäisiä ja perusteltuja.</p> <p>Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Toimivalta</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.</p> <p>Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.</p>			

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- Värisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallitarkastus
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen rakennustöiden aloittamista säilytettävät puut on katselmoitava ja merkittävä rakennuspaikalla säilytettäväksi. Kartoitussuunnitelma säilytettävistä puista esitetään aloituskokouksessa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä mm., miten purkamis- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Työmaa

tulee toteuttaa siten, että yleinen liikenne on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Purkamisesta on tehtävä purkamissuunnitelma. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Työmaalta poistettavat maa-aines- ja purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa Valtionneuvoston asetusta asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä. (MRL 139 §)

Maalämpökaivoista:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Reikä 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 kaupunkimittauspalveluilla.

Maalämpöön liittyvistä ympäristövaikutuksista:

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.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Ennen julkisivujen rakennustyön aloittamista on työmaalla pidettävä korjattavia ikkunoita ja julkisivupintoja sekä uusia julkisivupintoja koskevat väri- ja mallitarkastukset, joissa arvioidaan korjaustapaa ja menetelmiä, detaljeja sekä väritystä. Mallitarkastuksiin kutsutaan rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija, hakijan edustaja sekä kaupunginmuseon edustaja. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärät. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kokoontumistiloiksi vahvistettuihin tiloihin kiinnitettävä enimmäishenkilömäärän ilmoittava kyltti näkyvälle paikalle

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 118 §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 153 §, 171 § ja 175 §.

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