
Tunnus	28-0741-21-B LP-091-2020-10348
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0075-0013 Teinintie 12
Pinta-ala	18088 m ²
Kaava	Asemakaava 11235
Lainvoimaisuus	2004
Sallittu kerrosala	9500 m ²
Rakennettu kerrosala	5005 m ²
Alueen käyttö	YO: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Ristimäki Jani Matti arkkitehti Parviainen Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Koulurakennuksen laajentaminen, juhlasalin kokoontumistilaksi vahvistaminen ja aloittamisoikeus

HEL 2021-003884

Tausta

Oulunkylän ala-asteen punatiilinen koulurakennus valmistui 1959 arkkitehteinään Claus Tandefelt ja Lauri Pajamies. Silloiseen Oulunkylän kansakouluun kuului nelikerroksinen A-siipi ja yksikerroksinen B-siipi. C-siipi valmistui 1967. Kohde peruskorjattiin 2016. Tontilla on viiden vuoden määräaikaikaisilla sopimuksilla kaksi viipalerakennusta, joista ensimmäinen rakennettiin 2019 ja toinen 2020. Rakennuksissa toimii Oulunkylän ala-asteen ensimmäiset - kuudennet luokat, yhteensä noin 400 oppilasta.

Suunnittelun lähtökohdat

Lähtökohtana on ollut käyttökelpoisten A- ja B-siipien säilyttäminen, C-siiven purkaminen ja uuden laajennusosan rakentaminen. C-siipi ja 2019 rakennettu viipalerakennus puretaan erillisenä hankkeena (28-1049-21-P) ennen laajennusosan rakennustöiden käynnistymistä. Laajennusosan valmistuttua tontilla tulee olemaan ala-aste 620 oppilaalle ja päiväkotia 150 lapselle, joista 50 - 60 ovat esikoululaisia.

Arkkitehtuuri, massoittelu ja tilajärjestelyt

A-siiven itäpuolelle rakennetaan kolmikerroksinen laajennusosa, joka punatiilestä muurattuine julkisivuineen kytkeytyy vanhaan rakennukseen jättäen sen pääosaan. Laajennusosan korkeus on sovitettu niin, ettei se nouse vanhaa A-siipeä korkeammaksi. Uusi, kolmeen lohkareen jaettu massa sijoitetaan kauemmas Kinkeripolusta kuin rakennusala sallisi niin, että sen länsipuolelle muodostuu kolmelta puolelta rajattu koulupiha ja sen itäpuolelle kalliometsään liittyvä leikkipiha päiväkotilapsille. Sisäyhteys A-siipeen järjestetään toisen kerroksen kautta siltarakenteella, mahdollistaen sen alla kulun koulupihalta tontin pohjoispuolelle. Koulun

pääsisäänkäynti siirretään uuden ja vanhan nivelkohtaan. Laajennusosaan sijoitetaan kahden kerroksen korkuinen liikuntasali, kolme oppimissolua, hallintotilat, oppilashuolto ja päiväkotit. Oppimistiloista on suora yhteys pihalle hyvin valvottavien sisäänkäyntien kautta. Laajennusosan sisämelun ohjearvot saavutetaan tavanomaisin ulkovaipan rakennesein.

Kokoontumistilaksi vahvistaminen

Lupahakemuksen yhteydessä haetaan myös liikuntasalin vahvistamista kokoontumistilaksi. Henkilömäärä on suunnitelmassa rajoitettu: juhlasalissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 477.

A ja B-siiven muutostyöt

A-siiven ruokasalia laajennetaan vanhan liikuntasalin ja hallintotilojen paikalle. Liikuntasalin paikalle sijoitetaan myös opetustiloja ja päiväkodin uudet liikuntatilat, ikkunoita samalla suurentaen. Oppilashuoltotilojen paikalle sijoitetaan opetustiloja. Keittiötä ja lastauslaituria laajennetaan. B-siiven sisäänkäyntien yhteyteen lisätään kaksi kenkäeteistä.

Väestönsuojat

Olemassa oleva väestönsuoja kasvatetaan 144 m² kokoiseksi 192 henkilölle ja laajennusosaan rakennetaan 26 m² kokoinen väestönsuoja 34 henkilölle.

Piha

Koulun piha uudistetaan vastaamaan oppilasmäärää. Piha toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tontin pohjoispuolella oleva, vuonna 2020 rakennettu viipalekoulu suojaa liikennemelulta ja pihan leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan meluselvityksessä esitetyille suojatuille alueille. Vaihe kaksi melumuureineen ja kenttäalueineen toteutetaan viipalekoulun purkamisen jälkeen Raidejokerin suunnitelmia huomioiden.

Liikennejärjestelyt

Liikennejärjestelyjen lähtökohtana on ollut turvallisuus ja toimintojen sujuvuus. Eri kulkumuodot erotellaan toisistaan, jotta ne eivät turhaan risteä keskenään. Tonttiliittymäpaikat säilyvät pääosin ennallaan. Kinkeripolun ajoyhteys siirtyy hieman etelämmäksi palvelemaan päiväkotia. Sen yhteyteen rakennetaan pieni pysäköintialue päiväkodin ja koulutaksien käyttöön. Päiväkodin saattoalue on osa koulun sisäpihalle johtavaa pelastusreittiä. Keittiön huolto- ja jäteliikenne toimii edelleen Norrtäljentieltä, samoin henkilökuntaliikenne. Jalankulun ja pyöräliikenteen pääyhteydet järjestetään Teinintien puolelta purettavan C-siiven kohdalta. Teinintielle, tontin ulkopuolelle rakennetaan kaupungin toimesta uusi koulun saattoliikennealue, joka valmistuu ennen rakennustöiden aloittamista.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Tontille rakennetaan lähes 300 pyöräpaikkaa ja 13 autopaikkaa (vaatimus 11), joista 5 päiväkodin yhteyteen. Lisäksi Norrtäljentien kadunvarsipysäköintipaikat helpottavat alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Hulevesien käsittelyperiaatteet

Laajennusosan kattovedet ja uusien piha-alueiden hulevedet johdetaan viivytysputkien kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Osa hulevesistä tulee viheralueiden käyttöön.

Energia, lämmitys ja talotekniikka

Olemassa oleva rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon. Laajennusosan lämmitysenergia tuotetaan pääasiassa maalämpöpumpuilla, joille on myönnetty erillinen lupa (28-0760-21-C). Maalämpö tuottaa noin 90 % rakennuksen energiatarpeesta sisältäen tilojen vesikiertoisin lämmityksen ja käyttöveden lämmityksen. Lämmityshuippuja ja mahdollisia häiriötilanteita varten toteutetaan rinnakkainen sähkölämmitysjärjestelmä. Laajennusosan katolle asennetaan aurinkopaneeleita. Rakennus varustetaan koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä ja lämmön talteenotolla. Laajennusosa on A-energialuokkaa ja sen matalaenergia-arvo 34,3 % on alempi kuin vertailuarvo.

Toimitetut selvitykset

Vuokrasopimuksen mukaisuus selvitys

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus (havainnot)

LVIA-järjestelmäkuvaus

Kosteudenhallintaselvitys (kosteudenhallintakoordinaattori nimettävä)

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio: R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, vanhat osat: R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio laajennusosa: R1 (1-3)

Pohjarakennussuunnitelma

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Pelastuslaitoksen kannanotto

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Liikennemelus selvitys

Esteettömyys selvitys

Vanhan juhlasalin ikkunaselvitys

Energiaselvitys (A, E-luku 71, ilmavuotoluku 1,5, Ito-vuosihyötysuhde 74 %)

Ympäristöpalvelun kannanotto

Hulevesisuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma, vaihe 1

Alustava piha- ja istutussuunnitelma, vaihe 2

ifc-malli

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

Hakemus

Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön hyväksymiseksi

Hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta

Hankeselostus

Rakennusoikeuslaskelma

Kaupunginmuseon kannanotto (rakennusmassan korkeus ym.)

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto esittelymateriaaleineen

Asemakaavoituksen kannanotto (rakennusalan ylitys)

Asemakaavoituksen kannanotto (viheralueelle sijoitettava leikkipiha)

Liikennesuunnittelun kannanotto (tontin liikennejärjestelyt)
Pihan maastokäynti-muistio (kaadettavien puiden kunto)
Naapurien kuulemiset
Hankkeen vastine naapurien kuulemisille

Lisäselvitys

Hanke on 15.2.2021 esitetty kaupunkikuvatyöryhmälle, jonka puoltavassa lausunnossa esitetyt kommentit on huomioitu jatkosuunnittelussa ja kirjattu lupaehtoihin. Kaupunginmuseo on osallistunut kaupunkikuvatyöryhmän kokoukseen.

Hankkeesta on ennakkoneuvoteltu kaavoittajan kanssa, joka kannanotoissaan 8.1.2021 ja 7.5.2021 on puoltanut suunnitteluratkaisua. Kaavoituksen liikennesuunnittelija puoltaa 7.5.2021 tehdyssä kannanotossaan suunnitelmaa.

Lisäksi hanke on esitelty ympäristöpalveluille, pelastusviranomaiselle ja esteettömyysasiamiehelle.

Kuuleminen

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

Naapuritonttien 91-28-76-8, 91-28-75-15, 91-28-76-4 ja 91-28-76-9 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset: Laajennusosan sijoittuminen, toiminnot, laajuus ja korkeus ovat häiritseviä eikä alueelle sopivia, tontin ja sitä ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyt ovat häiritseviä ja epäturvallisia, puiden kaataminen vähäisenä poikkeamisena lisää näköyhteyttä ja rakennusalueen ylitys 35 m²:llä vähäisenä poikkeamisena on häiritsevää. Lisäksi naapuritontin 91-28-76-8 yksittäinen osakas on esittänyt huomautuksen.

Hanke on laatinut vastineen (muu päätökseen liittyvä asiakirja), jonka sisältö käy pääpiirteissään myös yllä olevasta toimenpidetekstistä ja alla olevasta poikkeamiset-tekstistä ilmi. Liikennesuunnittelija on lausunnossaan puoltanut suunnitteluratkaisua kaavan mukaisena.

Hanke on vähäisiä poikkeamisia lukuunottamatta asemakaavan mukainen eikä vähäisillä poikkeamisilla ole vaikutusta naapureiden etuun.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusala ylitetään pohjoisnurkalla liikuntasalin kohdalla 35 m²:llä. Ylityksellä vältetään massan nurkan muokkaus viistoksi, toiminallisesti hankalaksi tilaksi. Ylitys sijoittuu tontin koillisosalle, joka on erotettu naapureilta metsäisellä viheralueella. Ylittävä osa ei tuo uutta rakentamista yhtään lähemmäs naapureita.

Laajennusosan kaakkoispuolelle sijoitetaan osittain viheralueelle ulottuva pienehkö leikkihiha, jonka seurauksena puita joudutaan kaatamaan. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että järjestelyllä päiväkotilapset saavat oman rauhallisen ja turvallisen piha-alueensa.

Lisäksi osassa kaadettavista puista on runkovaurioita. Uusia puita ja pensaita istutetaan runsaasti tontin reuna-alueelle, jotta kaavan hengen mukainen rajavyöhyke koulun ja asuinalueen välillä säilyy.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina, eikä niistä aiheudu haittaa naapureille.

Rakennusoikeus 9500 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Opetusrakennus	5005	4214		9219
Autopaikat	Vähintään	11			
	Rakennetut	13			
	Yhteensä	13			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	144	1	Ei	
	S1	26	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4578 m²
Tilavuus 20886 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Ksv, kaavoitusosasto
Lausunto pvm	25.03.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Ksv, liikennesuunnitteluosasto
Lausunto pvm	07.05.2021
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	04.02.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	08.01.2021
Lausunnon tulos	puollettu

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji Vakuuden perusteet	Helsingin kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta. Työmaajärjestelyt ja aidat saadaan rakennettua sekä maanrakennustyöt suoritettua ennen koulujen alkamista, jolloin häiriöt minimoidaan ja turvallisuus koulun piha- alueella on varmistettu.
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Naapurien huomautuksiin on vastattu hakijan antamassa vastineessa ja kaavoituksen liikennesuunnittelijan lausunnossa.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

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 työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti mahdollisten haitallisten aineiden osalta. Mahdollisen asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Louhinnassa on huomioitava Helenin "Ohje energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta". Lisäksi huomioitava, että tontin ympäristössä sijaitsee kaapeleita ja putkijohtoja, myös yksityisiä.

Päärakennuksen pääsisäänkäynnin vanhat ovet tulee uusia vanhan mallin mukaan.

Hyvissä ajoin ennen lopullisen tiilivalinnan tekemistä on järjestettävä mallitarkastelu, jossa tarkastellaan vaihtoehtoiset tiilet ja laastisaumat. Vaihtoehtoiset mallimuuraukset on toteutettava riittävän isokokoisina ja mallien tulee vertailun vuoksi sijoittaa A-siiven tiilijulkisivun yhteyteen. Pääsuunnittelijan tulee tehdä tästä mallitarkastelusta valokuvin varustettu muistio ja toimittaa se rakennuslupahakemuksen liitteeksi (sekä siitä lähettää sähköpostiheräte lupakäsittelijälle) ennen lopullista tiilivalintaa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee maalämpökaivoille olla saatu erillinen toimenpidelupa tämän luvan liitteenä olevan energiaselvityksen mukaisesti ja maalämpökaivot tulee olla toteutettu erillisen luvan mukaisesti.

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

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärää (477 henkilöä) koskeva ilmoitustaulu on pysyvästi kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Toimitettavat erityiselvitykset ja -suunnitelmat

- Purkujäteselvitys
- Muuraus- ja muut oleelliset julkisivudetaljit kuten sokkeli- ja räystäsdetaljit ja liittymäkohdat vanhaan rakennukseen
- Piha- ja istutussuunnitelma, vaihe 2. Suunnitelmassa on otettava huomioon pihan meluvaatimukset meluselvityksen mukaisesti.
- Meluestesuunnitelma

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a § - 117 i §:t, 117 k §, 118 §, 119 §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 144 § ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Johanna Nordman
arkkitehti