

Tunnus	42-0129-21-B LP-091-2020-04567
Hakija	Kulosaaren yhteiskoulun Oy
Rakennuspaikka	Kulosaari, 091-042-0052-0004 Ståhlberginkuja 1
Pinta-ala	11708 m ²
Kaava	Asemakaava 12593
Lainvoimaisuus	2019
Sallittu kerrosala	9111 m ²
Rakennettu kerrosala	7054 m ²
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Merkintä sr-2:

Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen, kattokerroksen, sisäänkäyntihallin, ja keskusaulan rakennustaiteellista arvoa. Korjaustöiden ja mahdollisten muutosten ja laajennusten suunnittelun on perustuttava alkuperäisiin materiaaliratkaisuihin ja massoitteperiaatteisiin.

Sr-3:

Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen, kattokerroksen, sisäänkäyntihallin tai keskusaulan rakennustaiteellista arvoa. Korjaustöiden ja mahdollisten muutosten ja laajennusten suunnittelun on perustuttava alkuperäisiin materiaaliratkaisuihin ja massoitteperiaatteisiin. sr-3, Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka alkuperäisten julkisivujen ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee Osmo Lapon vuonna 1966 valmistuneita rakennusosia.

Pääsuunnittelija	Saatsi Pekka Lauri arkkitehti Saatsi Arkkitehdit Oy
-------------------------	-----------------------------------------------------------

Rakennustoimenpide	Koulurakennuksen (käyttötarkoitusluokat 0820) perusparannus (osa A) ja laajennus (osat B ja C) sekä 9 maalämpökaivoa ja aula- ja salitilojen vahvistaminen kokoontumistiloiksi
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

HEL 2021-000529

Yleistä

Arkkitehti Jorma Järven suunnittelemaa alkuperäistä koulurakennusta on oppilasmäärän kasvaessa laajennettu useasti. 1950-luvulla valmistunutta vanhinta osaa on laajennettu 1960-luvulla, 1990- ja 2000-lukujen taitteessa, sekä kolme kertaa 2010-luvulla. Monimuotoista rakennuskompleksia yhdistäviä tekijöitä ovat punatiiliset julkisivut, nauhaikkunat sekä yhtenäisen koordinaatiston

mukainen asettelu.

Kulosaaren yhteiskoulun vanhinta vaihetta edustaa tunnettujen koulusuunnittelijoiden arkkitehti Jorma Järven vuonna 1955 ja arkkitehti, prof. Osmo Lapon vuonna 1960 suunnittelemat koulusiivet. Molemmat rakennusosat ovat suojellut asemakaavassa.

Haetaan liikuntatilan auloineen ja näyttämöineen, osa B, vahvistaminen kokoontumistilaksi 900 henkilölle.

Tontille rakennetaan kaksi laajennusosaa olevan koulurakennuksen yhteyteen. B-laajennusosa on kokoontumistila. Laajennusosa AC on pääosin kolmikerroksinen ja betonirakenteinen. Laajennusosassa on opetustiloja ja henkilökunnan tiloja. Laajennusosa B on yksikerroksinen, teräs- ja betonirakenteinen rakennus. Laajennusosassa on liikuntahalli ja sosiaalitilat. Kulosaaren yhteiskoulussa on nykyään 920 oppilaspaikkaa, henkilökuntamäärä on 110 henkeä. Laajennusten jälkeen tulee 400 uutta oppilaspaikkaa, ja henkilökunta kasvaa 35 henkeä.

Molemmat laajennukset on suunniteltu esteettömäksi.

Julkisivut

Laajennusten julkisivujen päämateriaalina on lasi ja puhtaaksimuurattu tiili. Saliosan B korkea yläosa verhoillaan puulaudoituksella sekä puurimoitus/ metallikasetein.

Tontin käyttö

Koulun tontti rajautuu pohjoisessa Itäväylään ja lännessä Adjutantinpuiston urheilukenttään. Yhteiskoulun etelä- ja kaakkoissivuilla sijaitsee Ståhlbergin puistometsän virkistysalue, jonka läpi kulkee käytetty kävelyreitti 200 metrin päässä koulusta sijaitsevalle metroasemalle.

Pihan järjestelyt pysyvät pääosin nykyisellään. Suuri osa A- ja C-laajennuksesta sijoittuu tonttiin kaavamuuoksessa liitettyyn kallioiseen rinteeseen, joka ei ollut aikaisemmin koulun käytössä. Ajoneuvoliittymät koulun tontille pysyvät alkuperäisillä paikoillaan.

Auto- ja pyöräpaikat ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Suunnitelmassa autopaikkoja on 35kpl ja pyörille varattuja paikkoja 200 kpl. Autopaikkoja ei ole lisätty aikaisempaan julkisen liikenteen käytön ennustetun kasvun takia. Kävely-yhteys metroasemalta koulun uudelle pääsisäänkäynnille tullaan erottamaan ajoneuvoliikenteestä.

Erytyspalvelut:

- Liikkumis- ja esteettömyyspalvelus
- Auto- ja pyöräpaikka- sekä väestönsuojaselvitys
- kosteudenhallintaselvitys
- palotekninen suunnitelma (11.7.2020 L2-paloturvallisuus Oy)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Riskitasoluokka 1-3),

luokka R 2

- pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys (22.5. 2020
Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy)
- Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio (Riskitasoluokka 1-3), luokka R 2
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta (Topten O5 B lomake)
- Ulkovaipan ääneneristys (lausunto 17.6.2020 Helimäki Akustikot Oy)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Ennakkoneuvottelumuistio rakennusvalvonta 17.12.2020
- Kaupunginmuseon lausunto Kulosaaren yhteiskoulun asemakaavan muutoksesta 30.8.2019
- Hankesuunnitelma/hankekuvaus 20.4.2020
- Maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys
- Naapurin kuulemiskirje
- Rakennusoikeuslaskelma

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu hankkeen kosteudenhallintaselvitys. Siinä rakennushankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa ottavansa hankkeessaan käyttöön Kuivaketju10 -toimintamallin. Kosteudenhallintakoordinaattori on myös selvityksessä hankkeelle nimetty.

Lisäselvitys

Laajennuksissa on koneellinen ilmanvaihto. Lämmitysjärjestelmänä on pääosin maalämpö. Laajennusten talotekniikka liitetään osittain olemassa olevaan rakennukseen. Ilmanvaihtojärjestelmä on laajennuskohtainen.
Liikuntahallin (osa B) runko pääosin betonielementtirakenteinen, kantavat väli- ja ulkoseinät toimivat jäykisteinä.Liikuntasalin yläpohja on teräsristikkorakanne.

Kiinteistöllä suoritetaan kalliolouhintaa. Louhinnan aloituskokous maankaivuulausuntoon 42-1990-20-MLA liittyen on pidetty 8.1.2021.

Asemakaavoitus perustuu laajentamisesta tehtyyn luonnossuunnitelmaan.

Pääsisäänkäynnin edustalle toteutetut 16 kpl autopaikat ja 80 kpl pp-paikat on toteutettu aiemman korjauksen yhteydessä, loput edellytetyt paikat löytyvät tontin koillisosasta jo toteutuneena. Asiasta on sovittu asemakaavoitusvaiheessa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus

11400 k-m2

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus opetustoimintaa	Käytetty 6844	Uusi 3980	Purku	Yhteensä 10824
------------------------------------	------------------	--------------	-------	-------------------

	palvelevien rakennusten kerrosalaa kerrosalan ylitys /MRL 115§			158	158
Autopaikat	Vähintään		18		
	Rakennetut		35		
	Yhteensä		35		
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 84	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Paloluokka	P1 / P2				
Rakenteiden paloluokkavaatimukset					
					848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
Esittelijän perustelut					Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. 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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
 - sijaintikatselmus
 - lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Päivitetty palotekninen suunnitelma tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen aloituskokousta tai on esitettävä erillinen ulkopuolisen asiantuntijan lausunto suunnitelmasta. Tarkistetut asiakirjat on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään aloituskokouksessa.

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

Purkamistöissä on noudatettava haitta-ainekartoituksen ohjeita asbestin, raskasmetallien ja muiden vaarallisten aineiden käsittelystä purkutöiden yhteydessä. Työmaalta poistettavat purkamisjätteet tulee käsitellä haitta-aineselvityksen ohjeistuksen mukaan.

Työn aikana on kaivantojen kuivatuksessa varauduttava pumppaukseen. Kiintoaines on erotettava viemäriin johdettavista pumppausvesistä. Kaikki jatkuvilta vaikuttavat, kallion louhinnassa esiin tulevat vuodot on tiivistettävä injektoimalla.

Ennen lämpökaivojen poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten

toteuttamista.

Laajennusosien punatiiliverhouksista on tehtävä malliasennus saumauksineen. Ennen työn toteuttamista on asennuksesta pidettävä mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat.

Ilmoitus kustakin kokoontumistilasta tulee ennen käyttöönottoa kiinnittää näkyvälle paikalle kokoontumistilan sisääntuloeteiseen. Ilmoituksessa tulee olla näkyvästi esitettynä, mitkä tilat kokoontumistiloihin kuuluvat sekä tilojen sallittu enimmäishenkilömäärä.

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, 117 k §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, ja 150 b §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429