
Tunnus	29-0236-23-B LP-091-2022-04644
Hakija	Helsingin kaupunki / Rakennukset ja yleiset alueet / Tilapalvelut
Rakennuspaikka	Haaga, 091-029-0007-0003 Isonnevantie 22
Pinta-ala	8069 m ²
Kaava	Asemakaava 12400
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	7500 m ²
Rakennettu kerrosala	6434 m ²
Alueen käyttö	YO/s Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

sr-1 Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai aulatilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä. Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.

Pääsuunnittelija	Luutonen Antti Olavi arkkitehti
-------------------------	------------------------------------

Rakennustoimenpide	<p>Koulurakennuksen peruskorjaus ja laajentaminen, maalämpökaivojen poraaminen ja kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärien vahvistaminen</p> <p>HEL 2023-001587</p> <p>Etelä-Haagassa Eliel Saarisen tien ja Isonnevantien rajaamalla kulmatontilla 29007/3 sijaitseva, arkkitehti Woldemar Baeckmanin suunnitelma ja vuonna 1962 valmistunut koulurakennus peruskorjataan laajennetaan.</p> <p>Rakennusta on aiemmin laajennettu mm. auditoriosivellä vuonna 1996 Jan Söderlundin arkkitehtitoimiston suunnitelmien mukaan.</p> <p>Peruskorjauksen yhteydessä tehdään tilamuutoksia sekä parannetaan rakennuksen kerrosten välisiä yhteyksiä, paloturvallisuutta ja esteettömyyttä. Lisäksi korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Julkisivuihin tehdään vähäisiä muutoksia mm. sijoittamalla ilmastointisäleikköjä oleviin ikkuna-aukkoihin.</p> <p>Laajentaminen käsittää pääasiassa opetus- ja talotekniikan tilojen rakentamisen rakennuksen kahteen lounaaseen suuntautuvan siiven yhteyteen kellarissa ja ensimmäisessä kerroksessa.</p> <p>Toimenpiteet eivät muuta merkittäväällä tavalla historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta.</p>
---------------------------	---

Lisäksi haetaan lupaa kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärän

vahvistamiselle seuraaville tiloille:

- Juhlasali, henkilömäärä 670 henkilöä
- Auditorio, henkilömäärä 330 henkilöä
- Ala-asteen avoin oppimisalue, henkilömäärä 300 henkilöä
- Liikuntasali, henkilömäärä 340 henkilöä

Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusin leikkivälinein. Lisäksi porataan 8 kpl energiakaivoja ja asennetaan lämmönkeruuputkisto pihan alle.

Pohjaratkaisu

Rakennus käsittää kaksi kellaria sekä 2-3 kerrosta. Alemmassa kellarissa sijaitsee liikuntasali ja teknistä tilaa. Ylemmässä kellarissa sijaitsevat auditorio, oppilaiden pukuhuoneet sekä varasto- ja teknisiä tiloja.

Kahdessa yksikerroksisessa siipirakennuksessa sekä kolmikerroksisessa keskeistilassa sijaitsevat opetustoimintaa palveleva tilat. Peruskorjauksen yhteydessä tehdään olevassa rakennuksessa tila- ja käyttötarkoitusten muutoksia sekä avataan uusi porrasyhteys 1. ja 2. kerrosten välille.

Laajennukset käsittävät kellareissa tiloja poistumisreittien ja kerrosten välisten yhteyksien parantamista varten sekä kaakkoissiiven kellarissa ja 1. kerroksessa ja lounaissiiven 1. kerroksessa opetustoiminnan tiloja ja talotekniikkatiloja.

Julkisivut ja vesikatto

Rakennuksen nauhaikkunoin jäsennellyt julkisivut ovat pääosin muurattuja sekä valkeiksi maalattuja tai ohutrapattuja. Alkuperäisten julkisivujen tiiliverhous ja lämmöneristys puretaan ja korvataan uusilla ja pintakäsitellään alkuperäistä käsittelyä vastaavasti. Lämmöneristyksen uusimisella parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta. Aiemmin rakennettujen laajennusosien julkisivut ja aiemmin korjatut julkisivut korjataan ja maalataan alkuperäistä käsittelyä noudattaen.

Tässä hankkeessa rakennettavien laajennusosien julkisivut ovat paikallamuurattua ja valkeaksi maalattua tiiltä noudattaen rakennuksen alkuperäistä julkisivumateriaalia ja käsittelytapaa. Lounaissiiven sisäpihan puoleinen julkisivu on lasia ja lasitiiltä. Rakennuksen olevat sekä rakennettavat vesikatot ovat bitumikermipäälysteisiä tasakattoja. Olevien vesikattojen energiatehokkuutta parannetaan uusimalla lämmöneristys.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Peruskorjauksen yhteydessä tontin nykyisin hoitamattomat piha-alueet uudistetaan ja kunnostetaan. Alkuperäiset terassoinnit ja pinnat kunnostetaan tai uusitaan alkuperäisten mukaisesti. Kasvillisuutta lisätään ja ulkoilu- ja leikkivälineet uusitaan. Kulkuväylät ovat betonilaatoitettuja ja kivituhkapintaisia. Tontin lounaiskulmaan lisätään uusi asfalttipäälysteinen pysäköintialue, jota varten avataan uusi tonttiliittymä tontin lounaispuolella sijaitsevan kevyen liikenteen väylän kautta. Pysäköintialueen alta kaadetaan viisi koivupuuta.

Tontin hulevesijärjestelmä uusitaan ja liitetään kaupungin hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien viivyttäminen ei ole mahdollista tontin poikki kulkevien vesi- ja viemäriputkistojen, maalämpökaivojen suojaetäisyyksien sekä hulevesiviemäriin liitoskorkojen vuoksi.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä on 18 ap. Autopaikkoja rakennetaan 15 ap, joista yksi on esteetön. Lisäksi rakennetaan 16 pysäköintipaikkaa mopoille ja moottoripyörille.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti 190 pp, jotka sijoitetaan tontin koillis- lounais- ja luoteissivuille.

Esteettömyys

Rakennus ja siihen johtavat kulkureitit piha-alueilta ovat esteettömiä. Esteettömyyttä parannetaan tämän hankkeen yhteydessä.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio. Riskitasoluokka R2
- Kosteudenhallintaselvitys
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma
- Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Liikennemeluselvitys
- Energiaselvitys
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Selvitys rakennuksen esteettömyydestä
- Pihasuunnitelma
- Puuston kuntokartoitus

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Naapureiden kuuleminen
- Naapurin huomautus 2 kpl
- Hakijan vastine naapurin huomautukseen
- Asemakaavoituksen lausunto
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- Helsingin kaupunginmuseon lausunto
- Rakennushistoriallinen selvitys
- Liikennesuunnittelijan lausunto

Ennakkolausunnot:

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on antanut hankkeesta 21.1.2020 puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan Suunnitelmat vastaavat kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien haltijat Asunto Oy Helsingin Haagan Eliel (tontti 29040/2) ja Asunto Oy Lärkaninpolku (tontti 29041/2) ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista huomautukset. Lisäksi naapuritalon asukas on esittänyt huomautuksen sähköpostitse.

Huomautukset koskevat tontin ajoliittymää kevyen liikenteen väylän kautta. Huomautuksissa todetaan, että kevyelle liikenteelle tarkoitetun Loja Saarisen polun kautta suunniteltu ajoyhteys tontille muodostaa merkittävän turvallisuusriskin erityisesti talojen asukkaille. Lisäksi se lisää tarpeettoman liikenteen ja asiattoman läpiajon mahdollisuutta sekä luvatonta pysäköintiä ja saattoliikenteen ruuhkautumista asuinrakennuksen edustalla, koska Eliel Saarisen tiellä ei ole saattoliikenteen pysähtymispaikkaa. Huomiota kiinnitetään myös siihen, että kevyen liikenteen väylä toimii pelastustienä, jonka tulisi olla aina avoin. Lisäksi ajoväylä kulkee Loja Saarisen polun alkupäässä sijaitsevien huoneistojen ikkunoiden alta aiheuttaen haittaa asukkaille. Läpiajoliikenteen estämiseksi esitetään ajoesteitä sekä pelastustietä osoittavaa opastetta.

Hakijan vastine:

Ajoyhteys koulun tontille on järjestetty Loja Saarisen polkua pitkin asemakaavassa esitetystä ratkaisusta poiketen siksi, ettei koulun pysäköintialueen liikennettä ohjattaisi keskelle Eliel Saarisen tien risteystä ilman valo-ohjausta. Esitetty tontin ajoyhteysjärjestely on siis kouluun kulkevan liikenteen ja Eliel Saarisen tien autoliikenteen kannalta turvallisempi ratkaisu.

Loja Saarisen polku on osoitettu yhdistetyksi jalankulku- ja polkupyöräväyläksi, jota pitkin ei ole sallittua ajaa autolla. Mikäli autolla ajoa esiintyy merkittävästi tästä huolimatta, voidaan kohdalle harkita ajoestepuomeja estämään läpiajoa Loja Saarisen polkua pitkin.

Koulun saattoliikenne ei saa käyttää koulun autojen pysäköintialuetta, vaan he joutuvat käyttämään kadunvarsipysäköintiä. Pysäköintialue on tarkoitettu ainoastaan opettajien ja koululaisten pysäköintiä varten.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta

Tonttiliittymä

Poikkeus: Ajo tontille tapahtuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän kautta kohdalta, josta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Hakijan perustelu: Ajo tontin pysäköintialueelle tapahtuu asemakaavan mukaisesta ratkaisusta poiketen Loja Saarisen polun kautta, koska näin yhteys saadaan turvallisesti siten, ettei koulun pysäköintialueen liikennettä ohjata keskelle Eliel Saarisen tien risteystä ilman valo-ohjausta. Suunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja Raide-Jokerin suunnittelijoiden

kanssa. Liittymä on liikennesuunnittelijan ehdotuksen mukainen ja se on otettu huomioon Raide-Jokerin katusuunnittelussa. Liikenneturvallisuuden ja piha-alueen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta on merkittävästi parempi ratkaisu järjestää tontin ajoyhteys kevyen liikenteen väylän kautta eikä Eliel Saarisen tien risteysalueelta. Esitetty ratkaisu on tarkennettu hyväksytyyn Eliel Saarisen tien katusuunnitelmaan.

Pysäköintialueen sijainti

Poikkeus: Pysäköintialue sijoittuu osin tontin osalle, jolla puut ja pensaat on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden merkitys ympäristölle säilyy. Hakijan perustelu: Alueella olleet puut on kuntokartoitettu ja todettu huonokuntoisiksi. Lisäksi alue on meluselvityksen mukaan melualueita. Aiempi jalkakäytävään liittynyt pysäköintialue Isonnevantien varrella oli vaarallinen, joten uusi sijainti parantaa turvallisuutta merkittävästi.

Autopaikkojen lukumäärä

Poikkeus: Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä on 18 ap. Koulua varten rakennetaan 15 ap, joista yksi varataan liikuntaesteisille.

Hakijan perustelu: Kolmen autopaikkaa korvataan 16 mopopaikalla.

Rakennusalan rajan ylitys

Poikkeus: Uusi uloskäytävä lounaiskulmassa sekä uudet IV-kammiot kaakkois- ja luoteissivuilla ylittävät tontin rakennusalan rajan.

Hakijan perustelu: Uloskäytävä on tarpeellinen liikuntasalin ja ala-asteen opetustilojen henkilöturvallisuuden parantamiseksi. IV-kammiot on irrotettu rakennuksen julkisivuista alkuperäisten julkisivujen horisontaalisen luonteen säilyttämiseksi.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä sekä hyväksyttävästi perusteltuina.

Asemakaavan mukaisen autopaikkamäärän sijoittaminen johtaisi nyt esitettyjä vielä suurempiin poikkeamisiin ja vaikeuttaisi istutettavan tontinosan elinvoimaisuuden parantamista. Tonttiliittymän sijoittaminen asemakaavan mukaisesti edellyttäisi risteykseen valo-ohjausta, millä olisi suuri vaikutus liikenteen sujuvuuteen.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus 7500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	opetustoimintaa		1054		1054
	palvelevien rakennusten kerrosalaa				
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		15		15
Autopaikat	Yhteensä	15			

	Rakennetaan	15
Hankkeen laajuus		
Kokonaisala	1069 m ²	
Tilavuus	4264 m ³	
Paloluokka	P1	
Lausunnot		
Lausunnon antaja	asemakaavoitus	
Lausunto pvm	13.09.2022	
Lausunnon tulos	puollettu	
Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo	
Lausunto pvm	08.12.2022	
Lausunnon tulos	lausunto	
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Hanke on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien tonttiliittymän sijaintia, rakennusalan rajan ylityksiä, pysäköintialueen sijaintia ja autopaikkojen lukumäärää ovat vähäisiä ja perusteltuja.</p>	

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Maalämpöreiät on porattava paikkoihin (kaivualue), jotka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto kunkin porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reiät porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

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.

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

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.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään huomautuksen tehneille naapureille tonteilla 29040/2 ja 29041/2.

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