

---

Tunnus	33-0871-19-A
	LP-091-2019-00377
Hakija	Senaatti-kiinteistöt
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0079-0005 Kaarelankuja 2
Pinta-ala	21041 m <sup>2</sup>
Kaava	Asemakaava 10310
Lainvoimaisuus	1998
Sallittu kerrosala	7500 m <sup>2</sup>
Rakennettu kerrosala	9999 m <sup>2</sup>
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)
Pääsuunnittelija	Salmenperä Juha Pertteli arkkitehti Arkkitiedit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy

---

Rakennustoimenpide **Koulurakennusten purkaminen. Uuden koulun, piharakennuksen ja muuntamon rakentaminen. Kokoontumistilaksi vahvistaminen**

Rakennuslupahakemus koulurakennusten purkamiseksi ja uuden koulun, piharakennuksen sekä muuntamon rakentamiseksi, tontti 33079/5, osoite Kaarelankuja 2, hakija Senaatti-kiinteistöt.

HEL 2019-004430

**Purkaminen**

Kannelmäessä sijaitsevan Suomalais-venäläisen koulun vanhat rakennukset on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Vanhin osa on rakennettu vuonna 1964 ja naapuritontilla oleva laajennusosa 1985. Tontilla 33079/5 oleva koulurakennus (ratu 11526) halutaan purkaa, sillä se on laajamittaisen korjauksen tarpeessa eikä sovellu uusien oppimisympäristöjen toteuttamiseen. Tontilla olevat kaksi, vuonna 2017 käyttöön otettua paviljonkirakennusta (ratut 65846 ja 65847) siirretään pois.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on hyväksytty yli viisi vuotta sitten (nro. 10310, v. 1998). Tontille laaditaan parhaillaan kaavamutosta (2018-010557), jonka lähtökohtana on tonteilla 33079/5 ja 33079/6 olevien vanhojen rakennusten purkaminen.

Kaavoittaja puoltaa kannanotossaan 8.3.2019 purkamista. Museoviraston lausunnon mukaan koulurakennusten purkaminen

on valitettavaa, mutta sille ei ole estettä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

#### Poikkeamispäätös

Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö- ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden maankäyttöjohtajan 13.3.2019 myöntämän poikkeamispäätöksen (HEL 2019-001086 T 100401) mukaan suunnitelman mukainen poikkeaminen vuonna 1998 vahvistetun asemakaavan osoittamasta rakennusala- ja suojaviheralueista on mahdollista.

Poikkeamisen ehtona on Hämeenlinnanväylän aiheuttamien meluhaittojen minimointi, Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun täytyminen, hulevesien viivyttäminen, pysäköintipaikkojen vähimmäismitoitus 1/ 250 k-m<sup>2</sup>. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia, vähimmäismitoitus 1 pp/ 35 k-m<sup>2</sup>.

Uudisrakennuksen suunnitelma perustuu vuonna 2018 järjestettyyn arkkitehtuurikilpailuun ja sen pohjalta käynnistetyn kaavamutoksen mukaisiin ratkaisuihin. Koulun kiireellisyyden vuoksi rakennuslupaa haetaan poikkeamispäätöksellä ennen uuden asemakaavan vahvistamista.

Rakennetaan kaksikerroksinen koulurakennus, piharakennus ja muuntamo. Koulu on noin 700 oppilaan valtion ylläpitämä koulu, joka järjestää esi-, perus- ja lukio-opetusta. Opettajia on noin 60.

Helen Oy:n muuntamo toteutetaan Kaarelankujan varteen rakennusvalvonnan mallihyväksymän puuverhoillun erillismuuntamon mukaisena (99-1993-07-C).

Liikuntatilat on suunniteltu toteutettavaksi Senaatti-kiinteistöjen omistamalle naapuritontille rakennettavaan urheilu- ja liikuntahalliin. Koulu voi käyttää tulevan hallin tiloja myös juhlatilaisuuksiinsa.

#### Pohjaratkaisu

Koulurakennuksen 1. kerrokseen on sijoitettu valmistuskeittiö, ruokailusali, esi- ja alkuopetuksen kotialue sekä taito- ja taideaineiden opetustilat. 87 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja toimii henkilökunnan sosiaalituloina. Toiseen kerrokseen on sijoitettu 3-5 luokkien kotialue sekä lukion tilat.

Koulun keskiosassa sijaitseva, katsomolla varustettu aula- ja ruokailutila vahvistetaan kokoontumistilaksi enintään 500 henkilölle.

#### Julkisivut

Rakennusten ulkoseinät ovat pääosin puuverhoiltuja CLT-elementtiseiniä. Katujulkisivut on peittomaalattu ruskean eri sävyihin, pihajulkisivujen puuverhouksessa on harmaa kuultomaalaus. Vesikatteena on harmaa bitumikermikate.

#### Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Hankkeesta on laadittu esteettömyyssuunnitelma.

#### Tontin käyttö

Piha on jaettu toiminnallisesti eri käyttäjäryhmille. Esi- ja alkuopetuksen piha on aidattu ja se on sijoitettu lähelle tontin pohjoisreunassa olevaa saattopaikkaa. Tontin itäreunaan, Kaarelankujan varteen on suunniteltu väljempi saattoliikenteen silmukka, joka mahdollistaa myös bussilla tapahtuvan liikennöinnin. Huoltoliikenne hoidetaan Hämeenlinnanväylän puoleisen huoltopihan kautta.

Tontin pohjoisosaan sijoitetaan 38 autopaikkaa, joista kaksi on LE-paikkoja. Yhteensä 260 pyöräpaikkaa on sijoitettu tontin sisääntuloreittien yhteyteen. Kaarelankujan tuntumaan on suunniteltu lisäksi 20 mopopaikkaa.

Lupahakemuksen liitteenä toimitetun hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään kasvillisuuden, vettäläpäisevien pinnoitteiden sekä viivytysputkistojen avulla. Hanke ylittää viherkerroinlaskelmalle asetetun tavoitetason (0,85/ tavoiteluku 0,8).

Koulurakennuksen E-luku on säädösten vaatimuksia parempi (82/100 kWh/m<sup>2</sup>). Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelikenttä.

#### Eriyisselvitykset:

Kuntotutkimus

Haitta-aineselvitys

Rakennushistoriallinen selvitys

Perustamistapalausunto

Kosteudenhallintaselvitys

Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)

Paloturvallisuuden riskiarvio (R2)

Meluselvitys

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A (2018)  
Viherkerroinlaskelma  
Esteettömyysselvitys  
Pihasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:  
Hankekuvaus  
Naapurin kuuleminen

#### Lausunnot

Helsingin elintarvikeeturvallisuusyksikkö on antanut lausunnossaan ohjeita keittiötilojen suunnitteluun ja muistuttaa että ympäristöpalveluille tulee tehdä elintarvikehuoneistoilmoitus viimeistään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamisia palomääräyksistä koskien julkisivun katoksia ja poistumisportaita (R30). Perusteluna on niiden vähäinen palokuorma. Rakennuksessa on hätäkeskukseen yhdistetty paloilmoitinjärjestelmä. Ahtaan tontin vuoksi syväkeräysastian etäisyys rakennuksesta on alle 8 metriä (6,3,m). Jätepiste kohdesuojataan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Poikkeamisia liittyen portaiden käsijohteisiin: katsomon portaissa käsijohteet vain toisella puolella. Katsomon läheisyydessä on kuitenkin toinen porraskäytävä, jossa on molemmilla puoleilla käsijohteet. Näyttämön korokkeen reunoilla ei ole käsijohteita, sillä näyttämölle pääsee myös hissillä.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.

#### Rakennusoikeus

Rakennusoikeus  
7500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
varasto		12		12
Muuntamo		8		8
Opetustilaa	9999	6359	9999	6359
MRL 115 §		130		130

Autopaikat	Vähintään	26
	Rakennetut	38
	Yhteensä	38

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	123	3	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6509 m <sup>2</sup>
Tilavuus	33899 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1 / P3

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

P1 (koulu), P3 (piharakennus)  
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten  
paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos  
Lausunto pvm 15.03.2019  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 06.03.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto  
Lausunto pvm 08.03.2019  
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 26.03.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.  
Lausunto pvm 25.03.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO  
Lausunto pvm 13.03.2019  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

---

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Hanke on poikkeamispäätöksen ja muilta osin asemakaavan mukainen.

---

### 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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä 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.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kosteudenhallinnasta vastaava henkilö ja kosteudenhallintakoordinaattori rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa. Tällöin on myös esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma.

Pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma on esitettävä viimeistään aloituskokouksessa.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Purku- ja rakennustyöt eivät saa vahingoittaa tontin länsipuolella kulkevan päävesijohtoon kuuluvia katodisuojauskaapeleita.

Muuntamo ei saa purkaa ennen uuden korvaavan muuntamon käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Kokoontumistilaan on kiinnitettävä näkyvälle paikalle rakennusluvan mukainen suurinta sallittua henkilömäärää (500) osoittava taulu.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 139 § ja 135 §.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirjo Pekkarinen-Kanerva  
arkkitehti  
puh. 310 26421