
Tunnus	20-0711-24-B LP-091-2022-10782
Hakija	Helsinki Educational Development Company
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0018-0001 Selkämerenkatu 11
Pinta-ala	2809 m ²
Kaava	Asemakaava 12798
Lainvoimaisuus	2023
Sallittu kerrosala	7500 m ²
Rakennettu kerrosala	6005 m ²
Alueen käyttö	YO Opetus- ja tutkimustoimintarakennusten korttelialue.
Pääsuunnittelija	Käppi Jonna Susanna arkkitehti Renell Käppi Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Oppilaitosrakennuksen laajentaminen ja aloittamisoikeus

HEL 2024-003373

Ruoholahdessa Selkämerenpuiston koillissivulla sijaitsevan Helsingin kansainvälisen koulun (ISH) vuonna 1996 valmistunutta sekä vuosina 2001 ja 2012 laajennettua oppilaitosrakennusta laajennetaan viisikerroksisella laajennuksella. Lisäksi olevaan rakennukseen tehdään laajennuksen edellyttämiä tilamuutoksia, mm. rakennetaan uusi kerroksia yhdistävä porras ja laajennetaan jätehuoltotiloja.

Hakija hakee aloittamisoikeutta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Pohjaratkaisu

Laajennus on yksiportainen ja viisikerroksinen. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat aulatoiminnot, kuntosali sekä S1-luokan väestösuoja 51 henkilölle, joka toimii normaaliaikana oppilaiden vaatesäilytystilana.

Oppimis- ja työskentelytilat sijaitsevat 2.-5. kerroksessa. Ilmastointikonehuone sijaitsee viidennessä kerroksessa.

Julkisivut ja vesikatto

Julkisivut ovat betonielementtejä, jotka verhoillaan vaihtelevasti taivutetuilla, perforoiduilla ja maalatuilla alumiinilevyillä.

Laajennuksen kattomuoto on tasakatto ja se katetaan kumibitumikermikatteella. Vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelikenttä.

Eteläjulkisivuun sijoitetaan taustavalaistu koulun yritystunnus.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Tontilla oleva koulurakennus sekä sen laajennusosa täyttävät tontin pääosin. Sisäänkäyntien edustat, kulkuväylät ja ulko-oleskelualue on katettu eri värisillä betonikiveyksillä. Loppuosa pihasta on kivituhkapintainen. Tontille istutetaan yksi puu sekä sen yhteyteen rakennetaan istuskeluryhmä.

Koulun oleskelualue liittyy lounaispuolella sijaitsevaan Selkämerenpuistoon ilman rajaavaa aitaa.

Laajentamisen yhteydessä tontilta poistuu seitsemän autopaikkaa. Asemakaava ei velvoita rakentamaan autopaikkoja eikä niitä tässä hankkeessa toteuteta.

Tontille sijoitetaan ulkotiloihin 52 polkupyöräpaikkaa asemakaavamääräyksen mukaisesti.

Pihan korkeuseroja muutetaan hulevesien hallinnan parantamiseksi. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Esteettömyys

Rakennus ja siihen johtavat kulkureitit ovat esteettömiä. Selkämerenkadun puoleiselta katualueelta on varattu esteetön autopaikka saattoliikennettä varten.

Eriyisselvitykset

- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma (pelastusviranomaisen leimaama)
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Akustiikan suunnitteluperusteet
- Rakennuksen akustiset ratkaisut
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Energiaselvitys
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Liikkumis- ja esteettömyyselvitys
- Väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Valtakirja
- tontinvuokrasopimusluonnos
- Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
- Ympäristöviranomaisen päätös pilaantuneiden maa-ainesten käsittelystä
- Naapurin huomautus
- Hakijan vastine naapurin huomautukseen

- Alueryhmän lausunto
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Rakennusoikeuslaskelma
- Väritetyt julkisivut

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 15.2. ja 7.6.2023. Alueryhmä on lausunnoissaan puoltanut hanketta.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 8.5.2023 (ennakkolausunto 20-1019-23-E). Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hanketta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta 17.11.2023.

Naapuri tontilla 20019/3 on on jättänyt huomautuksen lupahakemuksesta. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia.

Huomautuksen jättänyt taloyhtiö haluaa varmistua, että uudisrakennuksen ulkoseinä ei tule lähemmäksi Selkämerenpolun puoleista tontin rajaa kuin mitä koulun vanhan rakennuksen seinä on.

Hakijan vastine:

Laajennusrakennuksen julkisivulinja Selkämerenpolulla on suunniteltu samaan linjaan kuin nykyisen rakennuksen julkisivulinja. Laajennuksen ulkoseinälinja ei siten tule lähemmäksi Selkämerenpolkua.

Naapurin huomautus on huomioitu eikä anna aihetta muutoksiin.

Rakennusoikeus

7500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§	98	283		381
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa	5907	1592		7499

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	38	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1875 m ²
Tilavuus	8344 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	21.03.2024
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	29.08.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p> <p>Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä poikkeamia muista rakentamisen säädöksistä ole.</p> <p>Naapuri on huomauttanut hankkeesta. Huomautus on huomioitu eikä anna aihetta muutoksiin.</p> <p>Toimivalta</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. 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:

- hulevesisuunnitelma
- 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
- 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 tulee hankkeeseen ryhtyvän toimittaa rakennusvalvontaan osapuolten allekirjoittama lisärakentamisen kattava tontinvuokrasopimus.

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

Aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, jossa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyssä tulee noudattaa Helsingin kaupungin Ympäristöpalveluiden Ympäristöseuranta ja valvontayksikön päätöstä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

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

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.

Hyvissä ajoin ennen julkisivun materiaalitarvikkeiden tilaamista ja toteuttamista on työmaalla pidettävä mallitarkastus, johon kutsutaan rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Julkisivusta esitetään riittävän suurikokoinen malli, josta käy ilmiverhouksen lopulliseksi tarkoitettu materiaali, väri, pintakäsittely sekä kiinnitysmenetelmät. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritely R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on

tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuksista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0 jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuksista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Ennen kuin laajennus otetaan käyttöön, on matkapuhelinten kuuluvuus varmistettava sisätiloissa (MRL 117 j §).

Laajennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään huomautuksen tehneelle naapurille tontilla 20019/3.

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

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