

13.05.2020

1

Tunnus	49-1185-20-B LP-091-2019-05240
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0079-0001 Gunillantie 12
Pinta-ala	19420 m ²
Kaava	11888
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	9000 m ²
Rakennettu kerrosala	4058 m ²
Alueen käyttö	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Partanen Erkki Antero arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen

Rakennustoimenpide Alakoulun (käyttötarkoituksluokat 0820) perusparannus ja laajennus sekä päiväkodin rakentaminen (käyttötarkoituksluokka 0810) poikkeamispäätöksen nojalla sekä 5 maalämpökaivoa ja aula- ja salitilojen vahvistaminen kokoontumistiloiksi

HEL 2020-005910

Haetaan lupaa peruskorjata kolmikerroksinen koulurakennus ja rakentaa kaksikerroksinen päiväkodin ja ala-asteen koulun tiloja sisältävä laajennusosa jo koulukäytössä olevalle tontille. Piha-alueelle rakennetaan portaikkoja, pengerryksiä, leikki- ja liikunta-alueita aitoineen sekä kasvillisuuskenttiä ja istutetaan puita. Tontilla on tällä hetkellä Tahvonlahden alakoulu, josta puretaan vähäisiä osia laajennusosan liitoskohdasta.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti asemakaavan edellyttämät autopaikat sijoitetaan pääosin viereiselle tontille 91-49-79-2.

Suunniteltu rakennus on esteettömyysmääräysten mukainen. Länsipäädyn keskimmäisen sisäänkäynnin läheisyyteen on sijoitettu LE-autopaikka ja sisäänkäynnin aulan yhteyteen rakennetaan hissi. Uudisosaan sijoitetaan hissit palvelemaan sekä päiväkotia että koulua.

Päiväkodin ja koulun suunnitellut henkilömäärät: päiväkotitilapaikkoja 210, joista esiopetuspaikkoja 10, koululaispaikkoja 500 (uusina 230), ja henkilökuntaa noin 80.

Liikuntatilat ja osa opetustiloista ovat yleisökäytössä arki-iltaisin ja viikonloppuisin.

Päiväkotikäyttö ei ole ympärivuorokautista.

Rakennuksen toisen kerroksen salia ja sen viereistä näyttämöä/pientä liikuntasalia (yhteensä 350 henkilöä) sekä liikuntasalin viereistä opetustilaa (200 henkilöä) haetaan julkiseksi kokoontumistilaksi yhteensä 550 henkilölle. Lisäksi toisen kerroksen monitoimitilaa ja näyttämöä (250 henkilöä) ja päiväkodin 3. kerroksen salia (100 henkilöä) ja sen viereistä salia (50 henkilöä) haetaan julkiseksi kokoontumistilaksi.

Olevan koulurakennuksen kaikki tilat ja pintarakenteet uudistetaan ja järjestellään osittain uudelleen. Rakennuksesta puretaan uuden rakennuksen liitoskohdasta muun muassa olevan väestösuojatilan poistumistie.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat teknisen työn tilat, oppimisympäristöjä, teknisiä tiloja, varastotiloja sekä olemassa oleva väestösuoja 107 hengelle että uusi S1-luokan väestösuoja 88 hengelle. Väestösuojen rauhanajan käyttö on sosiaali- ja varastotila.

Oleva koulurakennus liittyy laajennukseen toisen kerroksen tasolla. Olevaan rakennukseen sijoittuu ylempiin kerrokseen oppimistiloja, sosiaalitiloja sekä erillisiksi tiloiksi jaettavissa oleva suuri sali.

Uudissiivessä on toisessa kerroksessa porrastettu monitoimitila, joka jatkuu ruokasalina ja valmistuskeittiönä sekä päiväkodin ruokailutilana ja toimintatiloina. Kolmannessa kerroksessa on päiväkodin toiminta- ja aputiloja sekä pieni liikuntasali.

Toiminta- ja luokkatilat ovat jaettavissa siirtoseinillä. Porrashuoneet sijoittuvat siipien päätyihin ja rakennuksen keskiosiin lisäksi ulkotiloissa on kaksi laajaa istuskeluporrasta.

Rakennuksen julkisivut ovat vanhassa osassa slammattua kiviaineista levyä ja uudisosassa slammattua poltettua tiiltä, yleisvärinä vaalea. Uudisosassa julkisivu avautuu kohti sisäpihaa ja suuria lasipintoja rytmittää kuultokäsitteltyt puiset pilasterit. Sisäpihalle johtava ramppi on perforoitua kuparilevyä. Rakennuksessa on tasakatto ja olemassa olevan osan katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita noin 180 m².

Rakennuspaikka on kallioinen, etelään avautuva tontti. Koulurakennus suojaa tonttia pohjoisen puolella, eteläpuolelta

koulutontti ja piha-alue liittyvät viheralueeseen ja Tahvonlahteen. Itäreunalla, tontilla 91-49-79-2, on purettava päiväkotikoti, jonka sijalle rakennetaan koulun pysäköinti- ja saattoliikennealue. Tontilla 91-49-79-4 on tilapäinen päiväkotirakennus sekä viheraluetta. Tämä lupa käsittää vain tällä tontilla 1 tehtäviä toimenpiteitä. Viereisen päiväkotitontin 2 kaikki lupamenettelyt harkitaan ja käsitellään erikseen.

Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään uudelleen. Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat pääsisäänkäyntiin ja pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan. Kallioalueilla huomioidaan turvalliset liikkumisalueet ja -reitit.

Saattoliikenne tapahtuu Gunillankujalta, tontilta 91-49-79-2, nykyisen päiväkodin paikalle rakennettavalta pysäköinti- ja saattotoimintoalueelta, jolle sijoitetaan seitsemäntoista (17) henkilökunnan autopaikkaa, joista yksi (1) on LE-paikka. Lisäksi tontille 91-49-79-2 sijoitetaan 40 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa. Koulun omalle tontille 91-49-79-1 sijoitetaan yksi (1) LE-autopaikka koulurakennuksen länsipuolelle ja hajautetusti 160 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa. Tontin pohjoisreunalle, Gunillantien varteen sijoittuu huolto- ja jätepiha omalla ajoyhteydellä.

Koska koulutontti on enimmäkseen kalliota, luonnollista imeytystä ei voi järjestää, joten hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin. Viivytysputkisto ei ole tarpeen, sillä hulevesiviemärin purku mereen tapahtuu aivan lähellä.

Erityisselvitykset:

- Rakennushankkeen yleistiedot
- Selvitys rakennuksen säilyneisyydestä ja ympäristöstä
- Asbesti- ja haitta-aineselvitys
- Rakennuksen kuntotutkimuskooste
- Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
- Perustamistapalausunto sisältäen kartat 3kpl ja leikkaukset 9 kpl
- Liitoskohtalausunto
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
- Palotekniset suunnitelmat liitepiirustuksineen (sisältää pelastuslaitoksen huomautukset; katso erillismääräys)
- Kosteudenhallintaselvitys

- Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys, jossa
 - + peruskorjausosan E-luku 71 ja laajennusosan E-luku 76
 - + energiasimulointi
 - + Laajennusosan lämpöhäviöiden taseuslaskelma
 - + LTO:n vuosihyötysuhteet
- Esteettömyyssuunnitelma
- Sisänäkymät (2) ja ulkonäkymä - luonnokset

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Poikkeamispäätös
- Ennakkoneuvottelumuistio rakennusvalvonta 6.6.2018
- Kaupunginmuseon ennakkolausunto 6.5.2019
- Kaupunginmuseon lausunto 7.4.2020
- Hankesuunnitelma 22.3.2019
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Naapurin kuulemiskirje
- Rakennusoikeuslaskelma
- Ympäristökeskuksen muistio 17.5.2019

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki poikkeamiset on käsitelty ja hyväksytty poikkeamispäätöksen yhteydessä.

Rakennusoikeus 9000 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Opetusrakennus	3459	3156		6615
Autopaikat	Vähintään	14			
	Rakennetut	17			
	Kiinteistön ulkopuoliset	17			
	Yhteensä	18			
	Rakennetaan	1			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	72	1	Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	3394 m ²				
Tilavuus	13986 m ²				
Muutosalue	3459 m ²				

13.05.2020

5

Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 11.02.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 07.04.2020
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamispäätöksellä myönnettyjen poikkeamisen lisäksi muita poikkeamisia ei ole.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus
- 62 = erityinen palotarkastus

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Kosteudenhallintakoordinaattori tulee nimetä hankkeelle ennen aloituskokousta.

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.

Viereiselle päiväkotitontille 2 mahdollisesti ulottuvien toimenpiteiden lupamenettelyt tulee käsitellä erillisellä lupamenettelyllä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamis- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että työmaa on toimivan päiväkodin vieressä. 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.

Ennen lämpökaivon 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.

Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen detaljiikkaa ja värytystä sekä ennen julkisivumuurauksen ja slammauksen toteuttamista on pidettävä väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, hakijan tulee tilata pelastuslaitokselta toimitettavaksi erillinen palotarkastus. Tarkastusasiakirjat liitetään katselmuspöytäkirjaan.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee autopaikkojen sijoituksen pysyvyys tontille 91-49-79-2 varmistaa rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

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

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Pelkästään hankesuunnitelmassa mainittu mahdollinen koulutilojen käyttö majoitustiloina edellyttää erillisen lupamenettelyn.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - i §:t, 117 k §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 150 b §

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