
Tunnus	5-0317-23-D LP-091-2021-04053
Hakija	Helsingin kaupunki, KYMP, RYA, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Punavuori, 091-005-0110-0016 Ratakatu 8
Pinta-ala	2761 m ²
Kaava	Asemakaava 10711
Lainvoimaisuus	1999
Alueen käyttö	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. sr-1 Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. sr-2 Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennuskorjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
Pääsuunnittelija	Jaaksi Asmo arkkitehti JKMM Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Koulu- ja piharakennusten sekä piha-alueiden peruskorjaus- ja muutostyöt HEL 2023-003091 Vuonna 1911 valmistunut koulurakennus, Cygnaeus lågstadieskola, pihoineen ja piharakennuksineen peruskorjataan kauttaaltaan. Koulurakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1 ja piharakennus merkinnällä sr-2. Helsingin kaupungin Opintiellä-selvityksessä rakennus on sijoitettu korkeimpaan arvoluokkaan 1+. Rakennuksen on suunnitellut Helsingin ensimmäinen kaupunginarkkitehti Karl Hård af Segerstad. Rakennuksessa on 2- ja 4-kerroksiset osuudet sekä kellari. Koulurakennuksen käyttötarkoitus ei muutu - rakennus pysyy ala- ja esikoulukäytössä. Pohjaratkaisut Koulurakennuksen luokkatilat pysyttäytyvän tilaratkaisuiltaan entisenkaltaisina. Keittiötiloja laajennetaan, rakennetaan märkätiloja
---------------------------	---

ja hissi. Kiintokalustejärjestelyitä uusitaan.
Piharakennus pysyttäytyy kylmänä ulkorakennuksena. Purunpoisto pysytetään paikallaan, teknisten tilojen ja huollon tilojen järjestelyitä muutetaan.

Julkisivut

Koulurakennuksen rappauspinnat uusitaan kauttaaltaan. Alkuperäisiä reliefejä, rakeisuutta ja väritystä palautetaan. Laastikoristeet korjataan, terasti- ja muita pintoja siistitään. Ikkunat kunnostetaan.
Tammiset pääovet ikkunoineen entisöidään. Myöhemmin asennetut ulko-ovet uusitaan alkuperäisten toteutusten mukaisiksi.
Rakennetaan kaksi luiskaa - toinen pihasivustan sisäänkäynnille ja toinen keittiöön johtavalle uudelle huolto-ovelle.
Vesikaton pihasivustan lappeille rakennetaan piippuja. Vesikaton kolme kattoratsastajaa pysytetään alkuperäisen ilmanvaihdon muistumana ja kahta niistä hyödynnetään uudistettavassa ilmanvaihdossa.
Piharakennuksen pohjoispäädyn ikkuna-aukkoon sijoitetaan ilmanvaihtosäleikkö. Pihan suuntaan palautetaan kolme alkuperäistä oviaukkoa. Muilta osin julkisivuille tehdään huoltoon ja ylläpitoon verrattavia toimenpiteitä.

Rakenteet ja paloturvallisuus

Koulurakennuksen alapohjat pääosin uusitaan. Pääaulojen alkuperäiset laattalattiat säilytetään. Välipohjarakenteita muutetaan aukotusten ja kuormitusten takia. Kaksoislaattapalkistoja avataan alapuolelta puhdistusta varten.
Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan rakentamalla kellari ja juhlasali omiksi palo-osastoiksi. Rakennetaan savuosastointeja ja savunpoistojärjestelmä.
Piharakennuksen alapohja uusitaan kauttaaltaan.

Talotekniikka

Koulurakennuksen talotekniikka uusitaan. Keskeisten aulatilojen valurautapatterit säilytetään. Merkittävimmät talotekniikkamuutokset tehdään ilmanvaihtoon. Ilmanvaihtokoneet keskitetään ullakkotilaan ja näkyvät uudet asennukset muihin kuin aulatiloihin.
Ullakolla puretaan hormoneja ja talotekniikan rakenteita. Vesikatto ja puiset kattoristikot säilytetään. Ilmanvaihdon piiput sijoitetaan ensisijaisesti vanhoille paikoille. Kahden kattoratsastajan sisäosa muutetaan ilmanvaihdon tarpeisiin.
Piharakennuksen vesikaton ilmanvaihtoasennuksia uusitaan.

Piha

Huoltoliikenne siirretään eteläiseltä pääsisäänkäynniltä Ratakadun puolelle. Sisäänkäyntiä väljennetään suoristamalla piha-aitaa. Aidat kunnostetaan. Piha-alueen järjestelmät, kuten salaojat, pinnantasaukset ja kaivot uusitaan. Rakennetaan hulevesien viivytysjärjestelmä. Rakennetaan 36 polkupyöräpaikkaa. Valaistus, pintamateriaalit ja varusteet pääosin uusitaan. Paikalla olevat luonnonkivet käytetään uudelleen osana pihan pinnoitteita.

Eriyisselvitykset:

- kosteudenhallintaselvitys

- energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- korjausrakentamisen energiaselvitys
- LVI-suunnittelun, toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2(1-3); rakennussuojeluun liittyviä erityisvaatimuksia
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2(1-3); rakennussuojelu, kosteusriskiluokka RIL 250 mukaisesti 2(1-3)
- paloturvallisuuden riskiarvio R1(1-3)
- palotekniset selvitykset ja suunnitelmat
- selvitys rakennuksen turvallisuudesta
- selvitys rakennuksen ääniympäristöstä
- rakennushistoriaselvitys
- alustavat luiskasuunnitelmat 2 kpl
- väriystutkimus 2 kpl
- alustava pihasuunnitelma
- alustava pihavälinesuunnitelma
- alustava hulevesisuunnitelma

Alustavat erityisselvitykset tarkistetaan kaupunginmuseossa.

Kohteen laadunvarmistus (rakenteellisuus, rakennusfysiikka) suoritetaan hankeorganisaation omilla laadunvarmistustoimenpiteillä.

Rakennukseen ei esitetä poikkeamia rakentamisajankohdan määräyksistä. Rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuutta parannetaan huomioiden rakennuksen suojelumääräykset.

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hakemus
- valtakirja
- rakennushankeselvitys
- kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo puoltaa esitettyjä peruskorjaussuunnitelmia lausunnossa esitetyin tavoittein. Lausunnossa on todettu merkittävimpien muutosten liittyvän talotekniikan uusimiseen ja sen seurannaisvaikutuksiin rakennuksessa. Kaupunginmuseo toteaa seuraavansa jatkosuunnittelua ja osallistuvansa arviointeihin paikalla. Asiasta on lupamääräys.

Esteettömyyteen liittyvät asiat on käsitelty Helsingin kaupungin esteettömyysasiamiehen kanssa. Kokonaisuus on täsmennetty neuvotellun mukaiseksi.

Lisäselvitys

Rakennus suunniteltiin terveelliseksi kouluympäristöksi mm. siten, että koulurakennus varustettiin matalapainelämpöjärjestelmällä (kalorifeerijärjestelmällä), jossa höyrylämmitetty raitis ulkoilma johdettiin luokkahuoneisiin kellareiden lämpökattiloista, kalorifeereista, ja poistettiin hormien sekä piippujen kautta. Osassa rakennusta käytettiin tavanomaista uunilämmitystä. Koulussa on ollut myös keskuslämmitys pattereilla.

Ilmalämmitysjärjestelmä on muuttunut jo varhain, ja ilmanvaihto nykyisellään edustaa hybridijärjestelmää poistoilmakoneineen.

Sisäilmaongelmia korvausilman puutteen lisäksi ei ole ollut.

Hankesuunnitteluvaiheessa erilaisia ilmanvaihdon ratkaisuja on tutkittu ja päädytty koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon. Suunnitelmissa on muutoksen näkyviä vaikutuksia ja kajoamista arvokkaisiin rakenteisiin minimoitu kaikkialla rakennuksessa. Ullakon alkuperäisiä puurakenteita ei pureta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Huomautuksia ei ole esitetty.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- selvitys
- ulkoväriyysuunnitelma
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Suojausten tarkastus ja purettavien rakennusosien siirto tulee tehdä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta myös haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujäte- ja maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Kaupunginmuseon antamassa lausunnossa todetulla tavalla tulee pääsuunnittelijan johdolla koota erillinen listaus työmalleista, jotka toteutetaan arvioitaviksi rakennuspaikalla. Arviot koskevat erityisesti julkisivukäsittelyä, ikkunoiden kunnostusta, sisätilaan tulevia ovitäydennyksiä, esteettömän portaan rakenteita ja muita yksityiskohtia kaupunginmuseon määrittämällä tavalla. Listausta tulee tehdä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Julkisivumallit on tehtävä riittävän kokoisina ennen rappausten poistamista, julkisivun peittämistä ja huputtamista. Lopullinen ulkoväriyysuunnitelma toimitetaan Lupapisteeseen.

Sisätiloissa tulee ennallistaa erillisen suunnitelman mukaisesti käytävän ja luokkatilojen koristemaalauksia ja sävyjä. Asiasta tulee järjestää kaupunginmuseon kanssa erilliskokous, jossa sovitaan käsittelyjen sisältö, materiaalit ja laajuudet. Väritystutkimuksia tulee täydentää tarvittava määrä.

Erikoismaalauksiin tulee kiinnittää konservointiosaamista.

Alkuperäinen kalustus ja kouluun sijoittuvat taideteokset ovat osa kokonaisuutta. Käyttö ja soveltuvuuden arviointi tulee liittää osaksi kaupunginmuseon kanssa tehtävää yhteistyötä.

Erytysuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Selvitys" tarkoitetaan pääsuunnittelijan johdolla laadittavaa selvitystä kaupunginmuseon kanssa tehdystä, lupamääräysten mukaisesta yhteistyöstä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 125 §, 133 § ja 135 §.

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324