

---

<b>Tunnus</b>	30-0319-22-B LP-091-2020-07468
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
<b>Rakennuspaikka</b>	Munkkiniemi, 091-030-0061-0009 Lokkalantie 9
<b>Pinta-ala</b>	5661 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 2994
<b>Lainvoimaisuus</b>	1950
<b>Sallittu kerrosala</b>	5661 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	2680 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Yleisten rakennusten tontti
<b>Pääsuunnittelija</b>	Hormia Mikko Ylermi arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hormia Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Koulurakennuksen peruskorjaus ja laajennus, pihavarasto, kokoontumistilaksi vahvistaminen
---------------------------	---

Vuonna 1952 valmistunut koulurakennus, Munksnäs lågstadieskola peruskorjataan kauttaaltaan ja rakennetaan poistumistie. Rakennusta laajennetaan länsisivustalle sijoittuvalla 3-kerroksisella kellarillisella osuudella. Rakennetaan pihavarasto ja vahvistetaan kokoontumistiloja.

HEL 2022-006870.

#### PERUSKORJAUSOSA

Peruskorjattavan rakennuksen tilajärjestelyitä muutetaan. Pohjakerroksen luokat avataan monitoimiympäristöksi ja ylempien kerrosten luokkahuoneiden tilaryhmitys säilytetään. Esteettömyyttä parannetaan, rakennetaan hissi. Turvallisuutta parannetaan, rakennetaan rakennusrungon ulkopuolinen poistumistieporras.

Tilat ja tekniset järjestelmät korjataan kauttaaltaan. ilmanvaihtokonehuonetta laajennetaan. Rakennusosia uusitaan. Yläpohjia lisäeristetään, välipohjia avataan ja uusitaan sisäilmariskien poistamiseksi, maanvastaisia rakenteita uusitaan kosteusvaurioiden vuoksi.

Peruskorjattavan rakennuksen julkisivutoimenpiteinä salisiiven betonikattotiilipinta muutetaan poltetuksi savitiilikatteeksi. Muita vesikattopintoja kunnostetaan ja paikataan tarkoituksenmukaisilta osin. Kattovarusteet uusitaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Julkisivurappaukset, räystäskourut, syöksytorvet, pellitykset ja tikkaat uusitaan. Ovet ja pohjoissivustan ikkunat kunnostetaan, muiden julkisivujen ikkunat uusitaan alkuperäisen mallin mukaisella tavalla. Vesipellit uusitaan. Kaiteita ja portaita uusitaan. Muita julkisivupintoja kunnostetaan. Rakennetaan poistumistieporras, jonka rakenteet ja pinnat ovat metallia.

### LAAJENNUSOSA JA ULKOVARASTO

Laajennuksen maanalaiset osat ovat kanaali- ja tuulettuvaa alustatilaa. Maantasokerroksessa on keittiö- ja ruokailutilat, 2. kerroksessa opetustilaa ja 3. kerroksen tasolla ullakkotilaa. Laajennusosa on esteetön, rakennetaan hissi.

Julkisivut ovat tiilimuurausta ja ne rapataan. Osa julkisivupinnoista on puuverhoiltuja ja osa niistä palonsuojakäsiteltyjä. rapatut. Rakennetaan viherkatto ja asennetaan aurinkokeräimiä.

Ulkovarastoon sijoitetaan ulkoiluvälinevarasto ja jätejärjestelyt. Ulkovaraston julkisivut ovat metallia, rakennetaan viherkatto.

### PIHA-ALUEET

Ulkoportaita ja -pintoja kunnostetaan. Pihajärjestelyitä kohennetaan ja esteettömyyttä parannetaan. Asennetaan pihavarusteita ja pinnoitteita. Rakennetaan aitoja. Puustoa ja kasvillisuutta sekä säilytetään että täydennetään. Rakennuspaikan koilliskulmaan sijoitetaan esteetön autopaikka, muut autopaikat pysyttävät paikoillaan. Hulevedet johdetaan tontilta viivytyksen kautta.

Toimitetut erityisselvitykset:

- kosteudenhallintaselvitys
- ympäristöselvitys
- selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta
- rakennesuunnittelun ja toteutuksen periaatteet
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio R2 (1-3); kellarialueet pohjavedenpinnan tuntumassa
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- energiaselvitykset ja -todistus
- paloturvallisuussuunnitelma liitteineen
- selvitys rakennuksen terveellisyydestä (YL06)
- kuntotutkimus
- haitta-aineselvitys
- selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta (RAK 05B)
- alustava hulevesisuunnitelma
- pihasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- hankeselostus
- naapurikuuleminen
- rakennusoikeuslaskelmat
- hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön hyväksymiseksi
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- kaupunginmuseon lausunto

Lausunnot

Hankkeen suunnitelmia on arvioitu kaupunkikuvatyöryhmässä 10.8.2020 ja 7.9.2020. Suunnitelmaa on kehitetty annetun lausunnon huomautusten mukaisesti.

Kaupunginmuseo on osallistunut peruskorjaussuunnittelun lähtökohtaperiaatteiden arviointiin. Kaupunginmuseo puoltaa

suunnitelmia ja seuraa rakennushanketta jatkossa katselmuksin ja neuvotteluin.

Lisäselvitys

Ympäristöministeriön paloturvallisuutta koskevaan asetukseen 848/2017 liittyvät huomiot:  
1. Kahden erillisen uloskäytävän sijaan liikuntasaliosan kahden ylimmän kerroksen luokkatiloista poistuminen keskusportaan ja varateiden kautta.  
2. Kellarin palokuormaryhmän 600 - 1200 MJ/m<sup>2</sup> kantavien rakenteiden palonkesto R 90. Asetuksen taulukko 3:n mukaan po. R 120.  
Perusteluksi esitetään, että kyseessä on vanha suojeltu rakennus, jossa nykytilannetta parannetaan.

Rakennuspaikalla sijaitseva, koulukäytössä oleva, arkkitehti Seppo Häklin suunnittelema paviljonki varastoidaan tai siirretään uuteen sijaintipaikkaansa rakennusosia miltään osin tuhoamatta. Paikallaan pysyttämiseksi on 20.2.2014 myönnetty rakennuslupa 30-0368-14-A 10 vuoden määräajalla.

Toimintaa palveleva, rakennuspaikan ulkopuolella puistoalueella sijaitseva, myönnetyn toimenpideluvan 30-2372-02-C mukainen ulkorakennus pysytetään paikoillaan.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeama:  
Rakennusalarajaylitys: asemakaavaan piirretyn rakennusalueen rajaviivan etäisyys tontin puistoon rajautuvasta länsirajasta on noin 6 metriä, asemakaava on vuodelta 1950, kaavakarttaa ei ole saatavissa digitaalisena. Suunnitellun laajennuksen etäisyys puistoon rajautuvasta tontin rajasta on 3 metriä.  
Perusteluna on tontin ahtaus ja pihan käytön tarpeet.  
Asemakaavoittaja on hankesuunnitteluvaiheessa todennut, että uudisrakennuksen ja tontin rajan väliin tulee jättää tila, joka mahdollistaa rakennuksen huollon omalta tontilta. Muilta osin rakennusalarajaylitykseen ei asemakaavoittajalla ollut huomautettavaa.

Poikkeama ovat hyväksyttävästi perusteltu ja todettavissa vähäiseksi.

Rakennusoikeus

5661 (tontin pinta-ala)  
Yleisten rakennusten tonteilla saa rakennettu kerros-pinta-ala olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
varasto		28		28

	Varasto	30		30
	Koulu	2680	961	3641
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	1513 m <sup>2</sup>			
Tilavuus	5042 m <sup>3</sup>			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	12.05.2021			
Lausunnon tulos	lausunto			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksestä ovat vähäiset ja perustellut. 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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- selvitys
- tutkimus
- piharakennuksen suunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä 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.

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, johon on kutsuttava MRL 121 §:ssä mainitun lisäksi edustus kaupunginmuseosta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Paikalla oleva puusto on suojattava kaikelta työmaa-aikaiselta rasitukselta.

Aloituskokoukseen mennessä on laadittava kaupunginmuseon hyväksymät suojaussuunnitelmat peruskorjattavan rakennuksen osalta.

Erytissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Selvitys" tarkoitetaan, että aloituskokoukseen mennessä on laadittava yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa alustava suunnitelma paikalle tehtävistä malleista ja arviointitilaisuuksista. Mm. julkisivurappauksista on tehtävä ennen rakennuksen huputtamista mallit, joista arvioidaan rappausten struktuuri ja lopullinen värytys. Suunnitelma malleista ja arviointitilaisuuksista päivittyy koko työmaan ajan. Selvitys kuittauksineen toimitetaan Lupapisteeseen ennen rakennuksen lopullista loppukatselmusta.

Erytissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan yksityiskohtaisia suunnitelmia uusittavista ikkunoista.

Erytissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Tutkimus" tarkoitetaan paikalla olevien ikkunoiden kartoitusta, joka on tehtävä ennen ikkunoiden uusimistyöhön ryhtymistä miltaan osin. Kartoituksen perusteella on yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa arvioitava uusimisen lopullinen laajuus.

Enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan (vahvistettavan pohjapiirustuksen mukaisesti: LIIK-JUH 240 henkilöä, RUOK. 118 henkilöä)

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

---

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 117 k §, 125 §, 133 §, 171 § ja 175 §.

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera  
arkkitehti  
puh. 310 26324