

Tunnus	33-1296-24-A LP-091-2023-09386
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0114-0002 Runonlaulajantie 40
Pinta-ala	15914 m ²
Kaava	Asemakaava 12853
Lainvoimaisuus	2023
Sallittu kerrosala	7500 m ²
Alueen käyttö	Y Yleisten rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Salminen Ilkka Juhani arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Koulurakennuksen rakentaminen ja kokoontumistilan vahvistaminen

HEL 2024-006165

Rakennetaan pääosin betonirakenteinen, kolmekerroksinen koulurakennus. Rakennukseen sijoittuu peruskoulun luokka-asteiden 5-9 aineopetustiloja, ruokasali sekä liikunta- ja juhlasali. Koulun oppilasmäärä on 750, henkilökunnan mitoitus on 108.

Hanke käsittää koulun lisäksi pihan, huoltopihan ja pysäköintialueen.

Rakennuspaikalla on 1960-luvulla rakennettu vanha koulurakennus sekä 2010-luvulla rakennettuja määräaikaista koulurakennuksia. Vanhalle koulurakennukselle on myönnetty purkamislupa (lupatunnus LP-091-2023-04404). Vanhat rakennukset on määrä poistaa paikalta ennen uudisrakennustyön aloittamista. Tontille on myönnetty erillinen toimenpidelupa 18 maalämpökaivon poraamiseksi (lupatunnus LP-091-2023-09321). Maalämpökaivot palvelevat tulevaa koulurakennusta.

Purettavasta 1960-luvun koulurakennuksesta on tarkoitus ottaa talteen ja hyödynnettäväksi uudisrakennuksen sisätiloissa kalkkihiekkatiiliä (julkisivuista), kipsilevypohjaisia akustisia alakattolevyjä sekä muutamia viiluvia ja 2K-umpiolasielementtejä. Näistä rakennusosista hankitaan asianmukaiset todistukset ja tuotekelpoisuudet.

Pohjaratkaisu

Rakennus sijoittuu rinteeseen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat teknisen työn, käsityön, kotitalouden ja musiikin aineopetustilat, liikuntasali ja sen aputilat, ruokasali ja keittiö sekä tekniset tilat. Toinen kerros on rakennuksen laajin kerros ja siinä sijaitsevat perusopetustilat ja hallinnon tilat. Pääsisäänkäynti sijaitsee toisessa kerroksessa Runonlaulajantien puolella. Kolmannessa kerroksessa sijaitsevat luonnontieteiden ja kuvataiteen aineopetustilat, oppilashuollon tilat sekä iv-konehuone. Kerrokset

ovat avoimessa yhteydessä toisiinsa limittyvien korkeiden aulatilojen välityksellä. Varsinaiset opetus- ja työtilat ovat välittömän luonnonvalon äärellä. Neuvottelu-, vetäytymis- ja pienryhmätiloja sekä opetukseen liittyviä erikoistiloja on vain välillisen luonnonvalon saavutettavissa.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan 1. kerroksessa olevien liikuntasalin ja ruokasalin sekä näihin liittyvien aula-, käytävä- ja wc-tilojen vahvistamista kokoontumistilakäyttöön kahtena erillisenä varsinaisena kokoontumistilana seuraavasti:

Kokoontumistila 1 / Liikunta- ja juhlasali 438,5 m²,
enimmäishenkilömäärä 500;

Kokoontumistila 2 / Ruokasali 407,5 m², enimmäishenkilömäärä 500;

Tilanteessa, jossa liikuntasali ja ruokasali ovat samanaikaisesti kokoontumistilana käytössä, enimmäishenkilömäärä yhteensä 720.

1. kerroksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joka on mitoitettu yhteensä 189 henkilölle. Normaaliajan käytössä tilat ovat henkilökunnan sosiaalitiloina sekä oppilaiden pukuhuone- ja peseytymistiloina.

Julkisivut

Julkisivujen päämateriaalit ovat vaalea puhtaaksi muurattu tiili ja punaruskeaksi käsitelty puuverhous. Vesikaton katemateriaalina on vaalea sirotepintainen kermikate.

Piha-alueet ja ulkotilat

Tontin länsiosassa on säilytettävää puustoa ja muuta kasvillisuutta. Koulun piha sijoittuu pääosinjakautuu kahteen tasoon. Yläpiha on 2. kerroksen ja alapiha 1. kerroksen tasossa. Peli-, leikki- ja oleskelualueet ovat alapihalla. Pihan eri tasoja yhdistää esteetön kulku- ja huoltoreitti, katsomorakenne ja portaat. Huoltopiha ja jätehuolto sijaitsevat tontin kaakkoisosassa, keittiön läheisyydessä. Koulun pihaa ei ole aidattu, paitsi tontin kaakkoisosassa kotitalousluokkiin liittyvä piha on erotettu aidalla huoltopihasta. Ajoliittymä pysäköintipaikoille ja huoltopihalle on tontin koilliskulmalla. Pääsisäänkäynnin LE-pysäköintipaikoille ajo samasta liittymästä, mutta poistuminen erillisen liittymän kautta lähellä pääsisäänkäyntiä.

Hulevesiä ei tontin maaperäolosuhteista johtuen voida imeyttää. Hulevedet johdetaan kasvillisuusalueille sekä erillisen maanalaiseen viivytys- ja suodatinjärjestelmään kautta avo-ojaan LVI- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti. Pysäköintialueen hulevesille toteutetaan öljynerotus- ja suodatusjärjestelmä.

Hulevesien johtamisesta avo-ojaan on tehty sijoitussopimus (asiointitunnus LP-091-2024-00551).

Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat

Pysäköintipaikkoja on yhteensä 14, joista 2 ap liikuntaesteisille käyttäjille mitoitettuja. 12 autopaikkaa sijaitsee tontin itäosassa ja LE-paikat pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä. Sähköauton latauspisteitä toteutetaan 1 kpl, jonka lisäksi toteutetaan varauksia

uusille latauspaikoille. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 312 kpl. Luku sisältää oppilaiden ja henkilökunnan pp-paikat. Lisäksi toteutetaan 12 mopopaikkaa.

Esteettömyys

Koulun tilat ja käyttöä palvelevat alueet ovat esteettömät. Suunnitelmat on tarkasteltu yhteistyössä esteettömyysasiamiehen kanssa ja kohteesta on laadittu erillinen esteettömyyselvytys.

Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto ja lämmön talteenottojärjestelmä. Lämmitysmuoto on maalämpö. Vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä. Rakennuksen energialuokka on A.

Pelastusreitti on Runonlaulajantiellä sekä kevyen liikenteen väylän kautta koulun alapihalle.

Rakennukseen asennetaan automaattinen paloilmoitinjärjestelmä ja automaattinen sammutusjärjestelmä.

Hanketta on esitelty kaupunkikuvatyöryhmälle ja työryhmä on lausunnossaan puoltanut sitä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asemakaavamääräys: Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja (piha-alueilla) tulee välttää.

Välituntipihan käytävillä ja liikennealueilla sekä eräiden pihatoimintojen alueilla esitetään pintamateriaaliksi asfalttia. Rakennuksen sisäänkäyntien edustoilla lisäksi betonikiveystä. Perustelu: Kivituhka ei sovellu kulkuväylien pinnoitteeksi eräissä kohdissa maanpinnan kaltevuuden ja sadeveden valumisesta aiheutuvan eroosion vuoksi. Pihan väyliä ja alueita käytetään toimintoihin, jotka rajoittavat läpäisevien pinnoitteiden käyttöä, mm. skeittaus ja pallopelit. Osa käyttäjistä saapuu kouluun pienirenkaisilla liikkumisvälineillä kuten potku- ja skeittilaudat, minkä lisäksi skeittilaudat ovat käytössä myös koulun liikunnanopetuksessa. Hulevedet ohjataan läpäisemättömiltä pinnoilta vettä läpäiseville alueille, kuten kasvillisuus- ja sorapinnoille.

2. Asetus rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2017, 34 §: Uloskäytävien leveyksien tulee olla alle 60 henkilön poistumisalueella vähintään 900 mm + 1200 mm.

Keittiön uloskäytäväleveydet poikkeavat vaatimuksesta toisen poistumisreitien osalta maantasokerroksessa. 900 mm + 1200 mm poistumisreitileveydet on korvattu 1100 mm + 2 x 900 mm ratkaisulla. Keittiöstä on poistuminen suoraan ulos (1100 mm), koulun käytävälle (900 mm) ja astianpesupaikan kautta käytävälle

(900 mm).

Perustelut: Helsingin kaupungin suosituksena on olla käyttämättä vasikallista ovea keittiön ulko-ovena rikkoutumisriskin vuoksi.

Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää riskiä poistumisturvallisuudelle, koska:

- Keittiön henkilömäärä on reilusti alle 60 hlö ja käyttäjät tuntevat tilat
- Poistumisetäisyydet ovat asetuksen mukaiset
- Kohteessa on automaattinen sammutuslaitteisto ja hätäkeskukseen kytketty paloilmoitin
- Uloskäytävien lukumäärä ja yhteisleveys ovat asetuksen vaatimusta suuremmat

Pelastuslaitos on leimannut hakemuksen liitteeksi toimitetut paloturvallisuussuunnitelmat vastaanotetuiksi.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 7500

Väestönsuoja- ja muut taloteknisten järjestelmien tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja ilman autopaikkavelvoitetta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa		6776		6776
kerrosalan ylitys /MRL 115§		898		898

Autopaikat

Vähintään	14
Yhteensä	14
Rakennetaan	14

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	142	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7759 m ²
Tilavuus	37400 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm	11.06.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	11.06.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	21.02.2024
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	<p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta tai rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Toimivalta 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
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

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 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.

Rakennustyötä ei voi aloittaa, ennen kuin tontilla oleva vanha koulurakennus (VTJ-PRT 100885438Y) ja määräaikaisesti paikallaan pysytettävät rakennukset (VTJ-PRT 103709468P, VTJ-PRT 1035344200, VTJ-PRT 103862267P) on purettu.

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

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöön hyväksymistä on rakennuksessa toimitettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus.

Kunkin kokoontumistilan ja kokoontumistilojen samanaikaisen käytön enimmäishenkilömäärän osoittava ilmoitus on oltava kiinnitettynä kyseisiin tiloihin näkyvälle paikalle ennen kuin tila hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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