

---

<b>Tunnus</b>	38-0553-23-B LP-091-2021-10433
<b>Hakija</b>	Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö
<b>Rakennuspaikka</b>	Malmi, 091-038-0028-0001 Lucina Hagmanin kuja 4
<b>Pinta-ala</b>	26007 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 11445
<b>Lainvoimaisuus</b>	2006
<b>Sallittu kerrosala</b>	7600 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue  Koulutontti on merkitty /s -merkinnällä: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus"  A- ja B-koulurakennukset on merkitty sr-2-merkinnällä: 'Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä julkisivujen ja sisätilojen ominaispiirteitä, alkuperäisosa ja tilaratkaisuja kunnioittaen. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värejä.'
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lindfors Johan Henrik arkkitehti

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Oppilaitoksen laajennus- ja muutostyö, maalämpökaivojen poraaminen sekä kokoontumistilan hyväksyminen  HEL 2022-010583  Helsingin Uuden yhteiskoulun koulurakennusta laajennetaan rakentamalla kaksikerroksinen lisäsiipi nykyisen rakennuksen länsipuolelle. Olemassa olevassa koulurakennuksessa tehdään käyttötarkoituksmuutoksia, tilajärjestelyjä ja taloteknisiä töitä sekä julkisivumuutoksia.  Kokoontumistiloiksi haetaan laajennuksen musiikkiluokkaa 60 henkilölle, galleriatilaa 120 henkilölle ja monitoimitilaa 120 henkilölle.  Hankkeeseen liittyy kymmenen maalämpökaivon poraaminen.  Suojeluarvot: Helsingin Uuden yhteiskoulun A- ja B-osat on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari ja ne ovat valmistuneet vuonna 1967. Rakennusta laajennettiin C-osalla vuonna 1989 ja arkkitehtinä toimi tuolloinkin Osmo Sipari.  Asemakaavassa A- ja B-osat on merkitty sr-2-merkinnällä; "Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus".
---------------------------	---

Koulu on osa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon otettua Pihlajamäen aluetta.

Pihlajamäen alue on myös kansainvälisen modernin arkkitehtuurin suojeluun erikoistuneen DOCOMOMO-järjestön listalla.

Koulu on luokiteltu Helsingin koulurakennusten inventoinnissa arvoluokkaan 2, edustaen korkealuokkaista säilynyttä arkkitehtuuria.

#### Tontin käyttö

Laajennus liittyy olevaan B-osaan käytävämäisen väliosan kautta, jolloin suojeltu B-talo edelleen säilyy omana kokonaisuutenaan ja pääjulkisivut säilyvät.

Asemakaavassa osa pihasta on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeäksi piha-alueeksi, jossa istutusten ja piha-alueiden suunnittelun lähtökohdana tulee olla alkuperäinen suunnitteluidea. Toimitetussa pihasuunnitelmassa on tavoitteena tukea koulurakennuksen ja sen ympäristön alkuperäisten ominaispiirteiden vahvistamista.

#### Pohjaratkaisu

Laajennus on suunniteltu mukaillen olemassa olevien rakennusosien pohjaratkaisuperiaatteita, mutta samalla ottaen huomioon nykykoulun vaatimukset. Laajennusosan keskuksena on monitoimitila, jossa on leveä portaikko. Luokkahuoneet sijaitsevat keskikäytävän varrella molemmissa kerroksissa.

#### Julkisivut

Laajennuksen massan muotoa, kokoa ja julkisivumateriaaleja on sovitettu A- ja B-osiin. Laajennuksen julkisivut ovat pääosin teräsbetonisia kuorielementtejä.

Olemassa olevassa koulurakennuksessa tehtävät muutokset ovat vähäisiä ja ne on käyty läpi kaupunginmuseon kanssa. Tehtävät toimenpiteet eivät muuta merkittävällä tavalla historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tai ympäristöä.

#### Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä löytyy, tontilla on 49 autopaikkaa. Paikoitusalueelle toteutetaan tämän hankkeen yhteydessä sähköautolatausmahdollisuus ja sen lisäysvalmius.

Asemakaavassa ei ole määrätty polkupyöräpaikoista. Suunnittelussa on sovellettu rakennusvalvontojen ohjetta polkupyöräpaikoista palvelutiloissa; 254 polkupyöräpaikkaa.

#### Eriyisselvitykset:

Rakennushistoriaselvitys

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)

Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R2)

Paloturvallisuussuunnitelma

Väestönsuojasuunnitelma

Esteettömyysselvitys  
Perustamistapalausunto  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä ratkaisusta  
Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka A)  
Pihasuunnitelma  
Alustava hulevesisuunnitelma

Lausunnot  
Kaupunginmuseo ilmoittaa lausunnossaan, että se puoltaa suunnitelmia ja seuraa jatkosuunnittelua.

Asemakaavoitus toteaa lausunnossaan, että laajennusta koskevasta hankkeesta on neuvoteltu, ja että laajennus on sovitettu koulun alkuperäisen osan arkkitehtuuriin.

Pelastuslaitos on osaltaan perehtynyt suunnitelmiin.

Ympäristöpalvelut on tutustunut suunnitteluratkaisuun ja antanut lausunnoissaan ohjeita hankkeen jatkosuunnitteluun.

Alueidenkäyttö ja -valvontayksikön kanssa on tehty sijoitussopimus liittyen hulevesijärjestelyihin.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai asemakaavapoikkeamisesta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Laajennusosa sijaitsee asemakaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolella, tontin länsisivulla. Oleva koulu eli osat A, B ja C ovat kaavan rakennusosalalla, ja lisäksi kaavakarttaan on merkitty koululaajennukselle rakennusala tontin eteläisivulla. Perustelu: Laajennuksen sijaintia on määrittänyt suhde suojeltuun rakennukseen sekä toiminnalliset tavoitteet sisätiloissa ja tontilla. Koulun piha-alue paranee ja sen turvallisuus lisääntyy, kun laajennusosa erottaa huoltopihan erilleen välituntipihasta. Kaavoituksen lausunnossa puolletaan asemointiratkaisua.

Rakennusoikeus 7600 m<sup>2</sup>

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa MRL 115 §	6020	1558		7578
	488	225		713

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m <sup>2</sup> 27	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
---------------	-----------	-----------------------------	--------------	-----------------------------

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1784 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 7544 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 01.09.2022  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Helsingin kaupungin museo  
Lausunto pvm 26.09.2022  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto  
Lausunto pvm 17.08.2022  
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.  
Lausunto pvm 22.06.2022  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Asemakaavapoikkeaminen on perusteltu ja sitä on puollettu, ja sillä ei ole vaikutusta naapureiden etuun.

#### 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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
  - sijaintikatselmus
  - lämpökaivon 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 valvoa osaltaan työn suorittaminen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnalta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Tieto aloituskokouksesta tulee lähettää myös Helsingin kaupunginmuseoon.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleiselle jalankululle ja pyöräilylle ja muulle liikenteelle aiheutuva haitta minimoidaan.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää säilytettävän puuston ja piha-alueen suojausjärjestelyt.

Aloituskokoukseen mennessä tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakenneyksikköön toteutuksen laatusuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennuspaikan lähistöllä on suunnitteilla maakaasuputken siirto. Ennen töihin ryhtymistä tulee kaasuputken siirron vaikutukset rakennustyön toteutukseen ja aikataulutukseen selvittää kaavoituksen teknistaloudellisen suunnitteluyksikön ja kaasun siirtoverkonhaltijan Gasgridin kanssa siten että turvallisuusriskit estetään.

Paalutus suunnitelma tulee toimittaa pohjarakennesuunnitelmien yhteydessä ennen pohjarakennustöiden aloittamista.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin lämpökaivon poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "k ymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Lämpökaivon porausreikä on porattava paikkaan, jonka

kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää.

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle.

Teknisiin tiloihin (mm. ilmanvaihtokonehuone) asennettavien laitteiden äänentuotto tulee tarkastaa suunnittelun edetessä ja teknisten tilojen ääneneristystarve tulee arvioida tilaan sijoittavien laitteiden yhdessä aiheuttaman melutason perusteella.

Olevien rakennusosien töihin liittyen tulee selvittää haitta-ainepitoisuudet. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Pihalle esitetyn polkupyöräkatoksen suunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen katoksen rakentamista.

Suojeltujen rakennusosien muutosalueiden ratkaisut tulee dokumentoida. Muutostyön dokumentointi tulee tehdä myös rakennushistoriallisesta näkökulmasta ja työn kuluessa täydentyvä dokumentointi tulee liittää esimerkiksi laaditun rakennushistoriaselvityksen liitteeksi. Kaupunginmuseon kanssa katsotaan dokumentoinnin toteutustapa ja laajuus.

Uusittavista ikkunoista tulee tehdä malliasennus ja se tulee tarkastaa pääsuunnittelijan johdolla. Tarkastuksesta tulee laatia tarkastusmuistio, joka toimitetaan rakennusvalvontaan.

Kaupunginmuseon kanssa sovitaan museon edustajan osallistumiset suojeltujen rakennusosien muutostöiden mallitarkastuksiin.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin laajennus otetaan käyttöön.

Ennen laajennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastustien toimivuus. Koulun väestönsuojien kunto ja varustus tulee tarkastaa.

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden lausunnossa mainitut ohjeet. Opetustilojen käyttöönotosta tulee tehdä ilmoitus ympäristöpalveluille viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista (terveydensuojelulaki 13 §). Keittiön toiminnan osalta tulee tehdä ilmoitus ympäristöpalveluiden elintarviketurvallisuusyksikköön viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Kokoontumistilojen enimmäishenkilömääriä kokoontumistilakäytössä

osoittavat ilmoitukset on oltava kiinnitettynä kyseisin tiloihin näkyville paikoille ennen kuin tilat hyväksytään käyttöön otettaviksi.  
Henkilömäärät: musiikkiluokka 60 henkilöä, galleriatila 120 henkilöä ja monitoimitila 120 henkilöä.

Laajennettavasta rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen laajennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen laajennuksen käyttöönottoa lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Litovuo  
arkkitehti  
puh. 310 26345