
Tunnus	25-0432-23-A LP-091-2022-04470
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Käpylä, 091-025-0886-0003 Pohjolankatu 45
Kaava	Asemakaava 12732
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	5000 m ²
Alueen käyttö	YO: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Aarti Erkko Juhana arkkitehti AOR Arkkitehdit

Rakennustoimenpide Oppilaitoksen (rakennusluokka 0820) rakentaminen, kokoontumistilan vahvistaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus

HEL 2023-002376

Rakennetaan kolmikerroksinen koulurakennus, joka perustuu arkkitehtuurikilpailuvoittoon. Rakennukseen sijoittuu Kottby Grundskola, joka käsittää 500 oppilasta luokka-asteilla 1-9 ja 50 esikoululasta. Paikalla ollut koulu on purettu luvalla 25-2467-22-P.

Luvanhakija anoo hyväksyntää rakennuksen tilojen kokoontumistilakäytölle. Enimmäishenkilömäärä on monitoimisalın osalta 358 henkilöä ja ravintolasalin osalta 303 henkilöä.

Luvanhakija anoo oikeutta aloittaa rakennustyöt ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Perusteena on työaikataulun sovittaminen oppilaitoksen toiminnan aloittamiseen.

Tontin käyttö

Rinnetontille rakennettava koulurakennus asettuu Pohjolankadun varteen. Kaakkoispuolelle muodostuu ylempi leikkipiha ja lounaispuolelle alempi oleskelupiha. Pääjulkisivu sijoittuu Pohjalankadun länsiosan päätteeksi.

Pohjaratkaisu

Pääsisäänkäynti sijaitsee maantasokerroksessa Otto-livari Meurmanin puiston puolella keskusaulan ja ravintolasalin yhteydessä. Myös monitoimisali, musiikkiluokka sekä taide- ja käsityöluokat sijoittuvat maantasokerrokseen. Muut opetustilat ryhmittyvät keskusaulan ympärille ylempiin kerroksiin.

Julkisivut

Pääjulkisivumateriaali on puhtaaksi muurattu vaalea tiili, pohjakerroksessa on uritettua väribetonia.

Piha

Pienten lasten pihatoiminnot on keskitetty yläpihalle. Vanhempien

lasten oleskelupiha toimii Meurmannin puiston jatkeena. Rinnetontin pienuuden ja korkeuserojen vuoksi joudutaan muokkaamaan tontin ulkopuolisia maanpintoja ja sijoittamaan rakenteita puistoalueelle (huoltoreitti, maanpaineseinä, tukimuuri, kaide ja hulevesiviemäri), jota varten on haettu erillinen sijoituslupa. Hulevedet viivytetään tontilla.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Tontille rakennetaan seitsemän autopaikkaa, joista yksi liikuntaesteisille sekä 112 polkupyöräpaikkaa.

Lausunnot

Hanke on valmisteltu yhdessä kaavoituksen kanssa asemakaavoitukseen liittyvissä kokouksissa.

Kaupunkikuvatyöryhmän puoltavassa lausunnossa 23.5.2022 esitetty vähäinen kommentti on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Ympäristöpalvelut on tutustunut suunnitteluratkaisuun ja 8.6.2022 ennakkoneuvottelumuistiossa antanut suunnitteluohjeistuksen. Esitetyt kommentit on suunnittelijoiden mukaan huomioitu jatkosuunnittelussa.

Kaskon työsuojelu on tutustunut suunnitteluratkaisuun ja 9.2.2021 lausunnossaan antanut ohjeistuksen. Esitetyt kommentit on suunnittelijoiden mukaan huomioitu jatkosuunnittelussa.

Tomitetut erityisselvitykset

- Pohjarakennussuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)
- Pelastusviranomaisen ennakkoneuvottelumuistio
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Liikennemeluselvitys
- Julkisivun äänieristyksen mitoitus
- Taloteknisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka A, aurinkosähkö)
- Esteettömyys selvitys (laadittu yhdessä KASKOn esteettömyysasiamiehen kanssa)
- Puuston kuntokartoitus
- Pihasuunnitelma
- Alustava hulevesisuunnitelma
- Julkisivu- ja ikkunadetaljit ARK
- Portaikko- ja kaidesuunnitelma ARK

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto

- KASKOn työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto (sisältää ohjeistuksen)
- Ympäristöpalvelut, ennakkoneuvottelumuistio (sisältää ohjeistuksen)
- Sijoituslupa-asiakirja
- Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön hyväksymiseksi
- Hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta
- Naapurin kuulemiskirje

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus 5000 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Opetusrakennus		4834		4834
MRL 115 §		376		376

Autopaikat	Yhteensä	7
	Rakennetaan	7

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	97	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5454 m ²
Tilavuus	29617 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	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	23.05.2022
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	27.09.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuus	0 euroa
Vakuuden perusteet	Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole. Naapureilla ei ole huomauttamista.

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
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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 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. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja muulle liikenteelle aiheutuva haitta minimoidaan.

Säilytettävien puiden asianmukaiseen suojaamiseen koko rakennustyön ajaksi tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Hyvässä ajoin ennen julkisivuun liittyvien töiden aloittamista tulee pääsuunnittelijan johdolla järjestää julkisivumallien tarkastus, jotta julkisivuratkaisun tavoiteltu kaupunkikuvallinen ilme voidaan varmistaa. Kutsuttava tarkastukseen myös rakennusvalvonnan edustaja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tiilen valintaan ja laastisaumojen toteutukseen sekä sokkelin betonielementtien väriin, pintastrukturiin ja elementtien yhteen liittymiseen mahdollisimman huomaamattomasti / yksiaineisesti. Vaihtoehtoiset mallimuuraukset on toteutettava riittävän isokokoisina paikan päällä. Tarkastuksen valokuvallinen muistio tulee toimittaa rakennusvalvontaan (eli liittää Lupapisteeseen ja siitä lähettää sähköpostieräte lupakäsittelijälle).

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.

Pohjolankadun varren puut tulee lähtökohtaisesti säästää. Jos puiden säästäminen ei ole mahdollista, tulee ne korvata mahdollisimman suurilla puutaimilla ja tarkempi suunnitelma esittää etukäteen hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille. Tontin ulkopuolella kasvavien puiden kaatamisesta tulee sopia erikseen kaupungin kanssa. Puita ei saa kaataa ilman kaupungin suostumusta.

Kokoontumistilojen enimmäishenkilömääriä kokoontumistilakäytössä osoittavat ilmoitukset on oltava kiinnitettynä kyseisiin tiloihin näkyville paikoille ennen kuin tilat hyväksytään käyttöön otettaviksi. Enimmäishenkilömäärä on monitoimimisalin osalta 358 henkilöä ja ravintolasalin osalta 303 henkilöä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee tehdä kirjaus kokoontumistilojen enimmäishenkilömääristä ja matkaviestinten kuuluvuuden toimivuudesta sisätiloissa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - I §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 144 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Johanna Nordman
arkkitehti