

---

<b>Tunnus</b>	45-2425-20-A LP-091-2020-04559
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
<b>Rakennuspaikka</b>	Vartiokylä, 091-045-0203-0004 Klaavuntie 17
<b>Pinta-ala</b>	13617 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 10510
<b>Lainvoimaisuus</b>	1998
<b>Sallittu kerrosala</b>	7280 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	6762 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO
<b>Pääsuunnittelija</b>	Palva Riina arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Koulun (0820), pihavaraston (1210), kahden katoksen ja meluaidan rakentaminen, aula- ja salitilojen vahvistaminen kokoontumistiloiksi, opetustilojen hyväksyminen tilapäismajoitukseen, kuuden maalämpökaivon poraus sekä aloittamisoikeus

HEL 2020-009535

Haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen uusi koulurakennus jo koulukäytössä olevalle tontille. Piha-alueelle rakennetaan ulkovälinevarasto, sadekatos sekä kiipeilyseinällä varustettuun melumuuriin kytketty katos ja pergola. Sadekatos ja Itäväylältä suojaava melumuuri katoksineen eivät muodosta kerrosalaa. Piha-alueelle sijoitetaan 6 kpl maalämpökaivoja.

Tontilla tällä hetkellä olevalle koulurakennukselle piharakennuksineen on myönnetty purkulupa 45-1123-20-P. Lisäksi tontilla on määräaikainen väistötilarakennus, joka puretaan tämän hankkeen rakentamisen yhteydessä.

Suunniteltu rakennus ja uusi koulupiha ovat esteettömät.

Koulun suunniteltu oppilasmäärä on noin 600 ja henkilökuntaa on noin 70 henkilöä. Kouluun sijoittuu päiväkäytössä esiopetus ja alakoulu sekä tämän ulkopuolella iltapäiväkerho- liikuntaryhmä, kansalaisopisto- sekä asukasyhdistystoimintaa.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tiloja haetaan julkisiksi kokoontumistiloiksi siten, että ruokasali ja aula yhdessä ovat 600 henkilön kokoontumistila ja liikuntasali on 360 henkilön kokoontumistila. Lisäksi haetaan lupaa koulun tilapäiseen majoituskäyttöön seuraavasti: yksi opetussolu ensimmäisessä kerroksessa 92 henkilölle ja liikuntasaliin 58 henkilölle.

Uudisrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on koulun keittiö, ruokala ja oleskeluportaalla varustettu aulatali, näyttämöllä varustettu

jaettavissa oleva liikuntasali ja taitoaineiden luokat sekä sosiaalituloina rauhanaikana toimiva S1-luokan väestönsuoja. Toisessa kerroksessa on opetustiloja, opettajien huone sekä sosiaalituloja ja terveydenhuollon tilat. IV-konehuone on sijoitettu ullakkokerrokseen, liikuntasalin yläpuolelle.

Kolmion muotoisen, lapekattoisen rakennuksen kantava runko on teräsbetonia ja julkisivut verhoillaan pääosin puhtaaksi muuratulla, vaalean sävyisellä tiilellä ja puulla. Rakennuksen konesaumatululle peltikatolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Pääsisäänkäynti Puotilan metrotorin reunalla sijoittuu keskeisten jalankulkuvirtojen äärelle. Saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköintipaikat (7 kpl) sekä kaksi (2) liikuntaesteetöntä autopaikkaa sijoittuvat Klaavuntien varteen. Polkupyöräpaikat, joita on yhteensä noin 140 kpl, on sijoitettu pääsisäänkäynnin ja eteläisen sisäänkäynnin yhteyteen.

Pihan läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet viivytetään viivytysputkissa ja osin matalissa nurmipintaisissa viivytyspainanteissa tontin länsipuolella. Kattovedet viivytetään viivytyssäiliöissä/-putkissa. Pihan pinnasta noin puolet on läpäisevää tai puoliläpäisevää pintaa, johon sadevesi pääsee osittain imeytymään.

Haetaan aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

#### Eriyisselvitykset:

- Ympäristöselvitys
- Perustamistapalausunto ja leikkaukset 10 kpl
- Pohjatutkimuskartta
- Pintavaaitus
- Vesi- ja viemäriiitoskohtalausunto ja -kartta
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10)
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys ja -todistus; energialuokka A ja E-luku 63
- Selvitys purku-, kaivu- ja rakennusjätteen käsittelystä
- Liikennemeluselvitys
- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Ulkovaipan äänieristys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Paloturvallisuussuunnitelma (pelastuslaitos vastaanottanut)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1

#### Muut päätökseen liittyvä asiakirjat

- Vanhan koulun purkulupa
- Päätös meluilmoituksen hyväksymisestä määräyksineen
- Ennakkoneuvottelumuistio 29.4.2020 rava
- Tekninen ennakkoneuvottelumuistio, 2.6.2020
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 22.6.2020
- KKT lausunnon liite, sähköpostikeskustelu 12.8.2020
- Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto kaavapoikkeamisista

- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Esteettömyysmuistio
- Rakennusoikeuslaskelma
- Aloittamisoikeushakemus
- Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön hyväksymiseksi
- Naapureiden kuuleminen
- Hankeselostus naapureiden kuulemiseen
- Hankesuunnitelma valtuustopäätöksen liite
- Elintarviketurvallisuusosaston lausunto 1.9.2020
- HKL:n rataisännöinnin lausunto 11.9.2020

Lisäselvitys

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 22.6.2020 ja siitä on puoltava, ehdollinen lausunto 45-1745-20-E. Suunnitelmia on tarkistettu työryhmän edellyttämällä tavalla liittyen julkisivujen käsittelyyn.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta.

Ylitetään asemakaavan rakennusalueen raja Puotilan metrotorin puolella. Rakennusalueen rajan ylitys on enimmillään rakennusalueen kaakkosrajalla, Klaavuntien puolella 1,67 metriä ja koillisrajalla Metrotorin puolella 4,65 metriä. Rakennusalueen rajan ylityksen laajuus yhdessä kerroksessa on neliömetreinä 288 m<sup>2</sup> ja prosentteina kerroksen pinta-alasta 9,4%. Perusteluna rakennusalueen rajan ylitykselle on muokata metrotorista intensiivisempi kaupunkitila, ja tällöin myös koulun pihalle jää enemmän väljyyttä. Asemakaavoitus on ratkaisua ehdottanut ja sitä myös puoltanut lausunnossaan.

Meluaita ja siihen liittyvä katos ylittävät asemakaavan rakennusalueen rajan tontin länsikulmalla. Ylitys enimmillään 2,84 metriä. Perusteluna on välituntipihan suurempi väljyys ja samalla meluaita suojaa lähes koko koulupihan Itäväylän melulta, leikaten piha-alueen keskiäänitason alittamaan pääosin arvon 50.0 dB. Poikkeama on vähäinen suhteessa meluidan kokonaispituuteen ja sillä saavutetaan pihan länsireunallekin sallittu melutaso. Meluidan pihanpuoleisessa päädyssä keskiäänitaso nousee pihan reuna-alueella tasolle 55.0 dB; tämä pihan osa on varattu lumitilalle ja puustolle. Melualue poistuu kokonaan, mikäli koulun laajennus toteutetaan.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta sekä rakennusalueen rajan ylityksen osalta myös kaupunkikuvan kohentamisena.

Rakennusoikeus 7280 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Opetusrakennus	6762	4937	6762	4937
MRL 115 §		158		158

Autopaikat	Vähintään		9	
	Yhteensä		9	
	Rakennetaan		9	
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	122	1	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	5890 m <sup>2</sup>			
Tilavuus	29910 m <sup>3</sup>			
Paloluokka	P1			

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Liikennelaitos
Lausunto pvm	11.09.2020
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	22.07.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	01.09.2020
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	01.09.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm	04.09.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta
Vakuuden perusteet	Kaikki rakennustyöt
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta 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
- Muu erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma
- valaistussuunnitelma
- Värisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Hankkeelle on hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava työnjohtaja (muu erityisalan työnjohtaja) ennen aloituskokousta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi metroisännöinnistä. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että työmaa sijaitsee metroaseman ja sille johtavien kulkuväylien vieressä.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Rakennustöissä on noudatettava HKL:n ohjeistusta "Työskentely metroradan läheisyydessä" -opasta niiltä osin kuin se koskee hanketta.

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.

Julkisivudetaljit ja ulkovalaistussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun lupavalmistelijalle.

Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen detajiiikkaa ja väritystä (detalji- ja värisuunnitelmat eli tiilien ladonta, julkisivuverhoilu ja värisuunnitelmat) sekä ennen muuraustyön toteuttamista on pidettävä mallitarkastus, johon on kutsuttava paikalle pääsuunnittelijan ja hakijan edustajien lisäksi rakennusvalvontapalvelujen edustaja. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Hankkeen rakennusfysikaalisten työvaiheiden vastuuhenkilöksi on asetettava pätevä asiantuntija, esimerkiksi hankkeeseen nimetty rakennusfysikaalinen erityissuunnittelija. Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

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.

Toiminnanharjoittajan tulee tehdä koulutilojen käyttöönotosta ympäristöpalveluille terveydensuojelulain 13 §:n ilmoitus viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista.

Elintarvikehuoneiston toiminnan aloittamisesta tulee tehdä elintarvikehuoneistoilmoitus Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista (Elintarvikelaki

13 §).

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, hakijan tulee tilata pelastuslaitokselta toimitettavaksi erityinen palotarkastus. Tarkastusasiakirjat liitetään katselmuspöytäkirjaan.

Todistus kokoontumistilasta tulee ennen käyttöönottoa kiinnittää näkyvälle paikalle kokoontumistilan sisääntuloeteiseen. Edellä mainitusta asiakirjasta tulee ilmetä muun muassa tilan rajaus sekä tilaan sallittu enimmäishenkilömäärä.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi rataisännöinnille, pelastuslaitokselle ja Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen elintarviketurvallisuus- ja ympäristöterveysyksiköille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 117 k §, 122 a §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 144 §, 149 b §, 149 d § 150 a - 150 b §, 171 § ja 175 §.

---

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