



§ 224
Pasila, Tulistimenkatu 2, poikkeamishakemus

HEL 2021-013786 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-08834, hankenumero 5046_84

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17108 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12360 seuraavasti:

- Rakennusalan osien suurin sallittu kerrosluku (I, III, IV) saadaan ylittää siten, että rakennuksen IV–V kerroksinen osa sijoittuu tontin koillisosaan ylittäen kaavan I kerroksisen osan rajan noin 15 metrillä ja tontin etelä- ja länsipuolella kaavan salliman kerrosluvun III kohdalla rakennus on II kerroksinen.
- Päiväkodille osoitettu rakennusala saadaan ylittää siten, että osa päiväkodin tiloista on samassa rakennuksessa koulun kanssa.
- Pihakannen likimääräinen korkeusasema (+23) saa ylittyä enintään 6 m.
- Poiketaan julkisivujen väriä koskevasta kaavamääräyksestä niin, että julkisivujen väri saa olla julkisivumateriaalina käytettävän tiilen mukainen.
- Autopaikkojen määrästä (päiväkoti 4–5 ap ja koulu 13–15 ap) saadaan poiketa siten, että tontille rakennetaan 7 autopaikkaa.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki, KYMP, RYA, Tilat-palvelu

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17108 tontti 3

Hakemus

Hakija hakee lupaa koulun ja päiväkodin (11 144 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12360 seuraavasti:

- Rakennusalan osien suurin sallittu kerrosluku (I, III, IV) ylittyy paikoin 1–4 kerroksella.



- Päiväkodille osoitettu rakennusalan osa ylittyy siten, että päiväkotisiijoittuu samaan rakennukseen koulun kanssa.
- Pihakannen likimääräinen korkeusasema (+23) ylittyy noin 5,5 m.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan julkisivuissa tulee käyttää kirkkaita värejä.
- Poiketaan autopaikkojen määrästä päiväkodin (4–5 ap) ja koulun (13–15 ap) osalta siten, että tontille rakennetaan 7 autopaikkaa.

Poikkeamista kerrosluvusta hakija perustelee seuraavasti:

- Pihakansi on tällä ratkaisulla yhdessä tasossa ("podium").
- Kansipihan huollettavuus, esteettömyys (yksi suora luiska huolto varten) ja valvottavuus ovat hyviä.
- Piha liittyy ympäröiviin puistoihin, jolloin se on julkisesti käytettävissä.
- Podiumin päällä on korkeampi massa pohjoisen/koillisen puolella.
- Kansipihan valoisuus on hyvä.
- Päiväkodin pihalle tulee valoa enemmän.
- Korkeampi massa on viisikerroksisena kapeampi kuin kaavan mukainen, korttelia kehystävä massa.
- Kansipihan koko kasvaa kaavan mukaisesta pihasta.
- Katvealueet pienenevät, jolloin valvottavuus ja turvallisuus paranevat.
- Viisikerroksinen massa mahdollistaa koulun jakamisen pienemmiksi yksiköiksi.
- Viihtyvyys kasvaa ja ahtauden tunne pienenee.
- Sisätiloihin on mahdollista saada enemmän luonnonvaloa.
- Sisäinen liikenne on hoidettavissa hallitusti.

Poikkeamista päiväkodin rakennusosalasta hakija perustelee sillä, että päiväkotisiijoittuu samaan rakennukseen koulun kanssa, ja tällöin yhteydet pihalle ja sisäinen liikenne ovat sujuvia.

Poikkeamista pihakannen likimääräisestä korkeusasemasta hakija perustelee sillä, että tonttia ympäröivien korkeusasemien lähtötiedot ovat muuttuneet kaavan mukaisista ja suunnitelmassa pihakansi on esitetty yhdessä tasossa. Lisäksi hakija toteaa, että pihakannen korkeusaseman määrittää liikuntasalin vähimmäiskorkeus.

Poikkeamista julkisivumääräyksestä hakija perustelee sillä, että alustavat suunnitelmat perustuvat kilpailuehdotuksen mukaiseen tiiliarkkitehtuuriin, jolloin julkisivujen värit ovat materiaalin mukaiset.

Poikkeamista pysäköintipaikkavelvoitteista hakija perustelee sillä, että autopaikkamäärä noudattaa työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamää-



rien laskentaohjetta (kaupunkisuunnittelulautakunta (Kslk) 28.2.2017 § 116).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 17.5.2017 vahvistettu asemakaava nro 12360. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 10 000 k-m² koulua varten ja 1 500 k-m² päiväkotia varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla sijaitseva rakennusala on jaettu osiin, jonka kerrosluku vaihtelee välillä I–IV. Rakennusalan luoteiskulmaan on osoitettu päiväkodille varattu rakennusalan osa. Rakennusalan keskiosa on osoitettu pihakanneksi, jonka likimääräinen korkeusasema on +23. Koulun välituntipiha tulee pääosin sijoittaa rakennuksen kattotasolle. Koulu- ja päiväkotirakennuksen pohjoispuolella Halkopiipunkalliolla on le-merkitty leikkialue koulun ja päiväkodin tarpeisiin, joka on osa Y-korttelia. Halkopiipunkalliolta tulee olla kulkuyhteys koulun sisäpihalle. Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, rapattuja tai kuvioitua betonia. Julkisivuissa tulee käyttää kirkkaita värisävyjä. Autopaikkojen määräksi on osoitettu päiväkodille 1 ap/380 k-m² – 1 ap/320 k-m² ja koululle 1 ap/750 k-m² – 1 ap/650 k-m².

Koulun ja päiväkodin kortteli sijoittuu keskeiselle paikalle Ratapihakortteleiden tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kortteli rajautuu kolmelta sivultaan Halkopiipunkallion puistomaiseen ympäristöön. Kaavan tavoitteena on toteuttaa tähän tiiviiseen kantakaupunkimaiseen ympäristöön urbaani monikerroksinen koulu.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskustaksi (C1), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempina. Liike- ja toimitilan kokonaisuutta ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.



Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa kerrosluvun ylityksen osalta hakijan alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti. Suunnitelma on laadittu vuonna 2020 järjestetyn suunnittelukilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Alustavien suunnitelmien mukainen rakennuksen massoittelu poikkeaa asemakaavasta siten, että monikerroksinen päärakennusosa on tarkoitus rakentaa tontin Tulistimenkadun puoleiseen pohjois- ja itäosaan. Tontin länsi- ja eteläosa on tarkoitus rakentaa kansipihaksi. Poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on kansipihan paikalla 1–4 kerrosta ja rakennuksen korkeammassa osassa 1–2 kerrosta. Toisaalta asemakaavan mahdollistamat kerrosluvut alitetaan tontin etelä- ja länsiosassa rakennusalan sijoittuessa tiiviimmin tontin pohjois- ja itäosaan. Kerrosluvusta poikkeaminen vaikuttaa eniten korttelin 17110 eteläreunan tulevien asuinkerrostalojen etelään suuntautuvien ikkunoiden näkymiin. Rakennusten välinen etäisyys on pienimmillään noin 20 metriä. Hakijan esittämä suunnitelma mahdollistaa kansipihan luontevamman liittymisen ympäröivään puistoalueeseen, mikä voidaan katsoa parannukseksi asemakaavassa osoitettuun ratkaisuun. Suunnitelma noudattaa asemakaavamääräystä, jonka mukaan Halkopiipunkal-liolta tulee olla kulkuyhteys koulun sisäpihalle. Lisäksi ratkaisu edesauttaa koulun ja päiväkodin toiminnallisten vaatimusten toteuttamista, ja se on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Poikkeaminen päiväkodin rakennusosalasta voidaan sallia, koska se edesauttaa päiväkodin esteettömyys- ja toiminnallisten vaatimusten toteuttamista. Ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Poikkeaminen likimääräisestä korkeusasemasta voidaan sallia, koska hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämän ratkaisun johdosta osa koulun tiloista on sijoitettava pihakannen alle laajemmin kuin asemakaavassa on osoitettu. Pihakannen korkotason nostaminen on siten pe-



rusteltua. Asemakaavan mukaan koulun välituntipihat tulee pääosin sijoittaa rakennuksen kattotasoille, ja poikkeamisen voidaan katsoa edistävän määräyksen toteutumista siten, että välituntipiha voidaan toteuttaa avarampana ja viihtyisämpänä. Ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Poikkeaminen julkisivun väriä koskevasta määräyksestä voidaan sallia. Rakennuksen julkisivu on pääosiltaan muurattua tiiltä, mikä noudattaa asemakaavassa osoitettua julkisivumateriaalia koskevaa määräystä. Punatiilijulkisivun luonnollisen sävyn voidaan katsoa noudattelevan asemakaavassa määrättyä värimaailmaa.

Poikkeaminen pysäköintipaikkojen määrästä voidaan sallia, koska se on työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden (Kskl 28.2.2017 § 116) mukainen.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asemakaavan toteutumisen edistäminen sekä tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



05.04.2022

Asia/17

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi
Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi
Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)



05.04.2022

Asia/17

- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Pihasuunnitelmat
- 3 Julkisivut

Muutoksenhaku

- Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
- Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto