



16.12.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**161 §  
Pakila, Pilkekuja 10, poikkeamishakemus**

HEL 2021-010625 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02120, hankenumero 5047\_33

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34119 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11540 seuraavasti:

- Käyttötarkoituksesta siten, että asemakaavassa esitetyille opetus- toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO) rakennetaan monitoimi- ja liikuntahalli.
- Rakennusalan siten, että rakennus ylittää rakennusalan kolmella metrillä rakennusalan eteläreunalla. Rakennuksen etäisyys etelän puoleisesta tonttirajasta on vähintään 2 metriä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

Kaupunkikuvan huomioimista ja rakennuksen ulkoasua koskevat ehdot:

- Monitoimi- ja liikuntahallin tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen.
- Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja sen tulee olla selkeästi hahmottuva.
- Rakennuksen julkisivujen on oltava yksiaineisia.
- Rakennukseen on osoitettava suuri ikkuna Kehä I:n suuntaan. Ikkunasta ei saa aiheutua ajoneuvoliikennettä haittaavaa tai vaarantavaa häikäisyä.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on enintään + 45,0 m.
- Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.
- Katolle mahdollisesti sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Ympäristöhäiriöiden huomioimista koskevat ehdot:

- Monitoimi- ja liikuntahallin sisätiloissa tulee saavuttaa VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.



16.12.2021

Maankäyttöjohtaja

---

- Urheilu- ja monitoimihallin tuloilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä Kehä I:stä ja Pakilantiestä.

Luontoarvojen huomioimista koskevat ehdot:

- Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat liito-oravan ydinalueet ja pesäpuut tulee säilyttää rakentamattomina ja tarvittaessa ne tulee suojata rakennustöiden ajaksi.

Auto- ja pyöräpysäköintiä koskevat ehdot:

- Monitoimi- ja liikuntahallin tarpeisiin tulee osoittaa tontille vähintään 120 autopaikkaa.
- Monitoimi- ja liikuntahallin tarpeisiin tulee tontille osoittaa vähintään 1pp/45 k-m2 pyöräpaikkaa. Kaikkien vaadittujen pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Pyöräpaikkojen tulee sijaita tontilla tarkoituksenmukaisesti.

Piha-alueiden järjestelyä koskevat ehdot:

- Rakentamatta jäävät tontinosat, joille ei esitetä rakentamisrajoituksia, ja joita ei käytetä kulkuteinä, urheilu- ja pelialueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.
- Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa katoksiin tai toteuttaa syväkeräysastioin.
- Pakilantien puoleisella tontin reunalla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevia kookkaita hyväkuntoisia puita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.
- Tonttia ei saa aidata Pakilantien puoleiselta tontin osalta.

Ilmastonmuutokseen varautumista koskeva ehto:

- Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukseluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Namika Arena



16.12.2021

Maankäyttöjohtaja

---

Rakennuspaikka

34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34119 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa monitoimi- ja liikuntahallin (noin 3134 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11540 käyttötarkoituksen ja rakennusalan osalta. Monitoimi- ja liikuntahalli rakennetaan asemakaavassa esitetyille opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO). Lisäksi asemakaavassa esitetystä rakennusosalasta poiketaan siten, että rakennus sijaitsee kolme metriä rakennusalan ulkopuolella yhden rakennusalan rajan osuudelta, vähintään kahden metrin etäisyydellä eteläisemmästä tonttirajasta.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

1. Poiketaan kaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta.

Nykyinen kaavan osoittama käyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Tontille on tarkoitus rakentaa uusi monitoimi- ja liikuntahalli, joka palvelee lähialueen opetustoimintaa. Uudisrakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on palvella ohjattua liikuntatoimintaa; arkisin päiväsaikaan tiloja käytetään Helsingin kaupungin opetustoimintaan koulujen liikuntatiloina sekä iltaisin ja viikonloppuisin lähinnä lasten ja varhaisnuorten ohjattuun koripallo- ja muuhun harrastustoimintaan. Tiloja käytetään myös koulujen juhliin ja tapahtumiin.

Poikkeamista perustellaan tarkoituksenmukaisella maankäytöllä. Kyseinen tontti ei enää sovellu tavanomaiseksi koulutontiksi ulkoalueiden melu- ja hiukkasolosuhteiden takia. Helsingin kaupungin asemakaavoitus, tontin omistaja (Helsingin kaupunki/KYMP/Maka) sekä nykyisen rakennuksen omistaja (Helsingin kaupunki/KYMP/Rya/Tilat) ovat osana Pakilan alueen palvelurakennusten allianssihankeen vuosina 2018-2019 tehtyä hankesuunnittelua todenneet, että alueen opetustoiminnot saadaan sijoitettua alueen muille opetusrakennusten tonteille nykyisen asemakaavan puitteissa siten, että uusi sijoittelu parantaa opetuksen olosuhteita eikä opetuksen jatkuminen vaarannu. Tämä tontti voidaan siten osoittaa opetus- ja harrastustoimintaa palveleville liikuntatiloille. Koulutilojen uudishankkeet ovat edenneet hankesuunnitelman mukaisesti, ja niiden tiloja täydentämään tarvitaan tälle tontille toteutuvat liikuntatilat. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2. Poiketaan kaavan osoittamasta eteläisestä rakennusalueen rajasta.



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Poiketaan kaavan osoittamasta eteläisestä rakennusalueen rajasta 3 m kohti etelää. Rakennuksen ulkoseinälinja jää edelleen 2 m etäisyydelle tontin rajasta, joka rajautuu liikennealueen (Kehä I) suojaviheralueeseen. Rakennus sijoittuu teknisesti toimivalle paikalle tontilla. Rakennus on ympäri kierrettävissä ja huollettavissa tontin puolella.

Rakennusalueen rajan poikkeamista perustellaan tehokkaalla tontinkäytöllä. Rakennuksen käyttötarkoitus urheiluareenana vaatii kenttämitoituksen mukaiset rakennuksen ulkomitat. Tämän vuoksi rakennuksen pohjoiseteläsuuntaisesta runkomitasta ei voida tinkiä. Rakennuksen pohjoispuolelle tulee järjestää riittävä pysäköinnin ja saapumisjärjestelyjen mitoitus. Näihin järjestelyihin saadaan riittävästi tilaa poikkeamalla eteläisestä rakennusalueen rajasta.

### 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 10.10.2007 vahvistettu asemakaava nro 11540. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontin tehokkuusluku on  $e = 0,75$ . Tontin keskivaiheille on osoitettu rakennusala. Rakennusalan ja Pakilantien väliin on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Opetustilojen autopaikkojen vähimmäismääräksi on määrätty 1 ap/ 500 km<sup>2</sup>. Asemakaavassa ei esitetä korttelialueelle erikseen kohdistettuja kaavamääräyksiä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Korttelialue rajautuu pohjoispuolelta yleiseen pysäköintialueeseen (LP), Pilkekujan katualueeseen ja suojaviheralueeseen. Yleisellä pysäköintialueella autopaikoista saadaan enintään 50% käyttää kortteliin 34119 tontin 1 autopaikkoja varten. Lännessä tontti rajautuu Pakilantien katualueeseen. Tontin ja Kehä I:n liikennealueen välissä sijaitsee suojaviheralue. Suojaviheralueella sijaitsee Kehä I:n liikennemelun torjuntaan liittyvä meluvalli. Itäpuolella tontti rajautuu urheilu- ja virkistyspal-



16.12.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

veluiden alueeseen. Ko. alueella toimii Helsingin palloseura ry:n palloilukenttä/kuplahalli.

Suunnittelualueella on sijainnut muinaismuistolain suojaamia ensimmäisen maailmansodan linnoitteita. Pakilan yläasteen eteläsiiven kohdalla on sijainnut tukikohta XXII:4:n (Länsi-Pakila, muinaisjäännösrekisterin nro 1000013777) linnoitteita, joka ovat tuhoutuneet koulun rakentamistöissä. Piha-alueen kaakkoiskulmassa maan alla voi sijaita osa yhdyshautaa, joka on johtanut koulun tontin kaakkoispuolella sijaitsevaan betoniseen rakennelmaan tieleikkauksen yläreunassa. Yläasteen tontilla sijainneet linnoituslaitteet on merkitty tuhoutuneiksi.

Vuosina 2018–2021 tehtyjä liito-oravakartoitusten mukaan tontilla, koulurakennuksen koillispuolella, sijaitsee liito-oravan ydinalue. Lisäksi tontin ulkopuolella Kehä I:n puoleisella suojaviheralueella sijaitsee liito-oravan pesäpuu.

Tontilla sijaitsee Pakilan yläasteen koulu sekä lisätilapaviljonki. Olemassa oleva koulurakennus on tarkoitus purkaa ja paviljonki poistuu tontilta. Paikalla sijaitseva Pakilan yläaste on rakentunut useassa eri vuosikymmenelle sijoittuvassa rakennusvaiheessa. Koulun varhaisin osa on arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema, vuonna 1939 valmistunut Pakilan kansakoulu. Koulua on laajennettu ja muutettu vuosina 1955, 1968 ja 1991. Selvityksessä Helsingin vuosina 1880–1980 valmistuneiden koulurakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista (Opintielä – Helsingiläisiä koulurakennuksia 1880–1980. Helsingin kaupunki suunnitteluviraston julkaisuja 2004:12) Pakilan yläasteen koulurakennus arvotettiin kuuluvaksi 3-luokkaan.

Tontin (10 180 m<sup>2</sup>) piha-alueet ovat olleet koulukäytössä ja ne ovat pääosin asfaltoituja tai hiekkapintaisia. Tontin kasvillisuus ja vehreys sijaitsee pääosin Pakilantien puoleisella ja koulurakennuksen koillispuoleisella tontin osalla.

Vuonna 2018 käynnistyneessä Helsingin kaupungin Pakilan palvelurakennusten allianssihankeessa tutkittiin Länsi-Pakilan koulujen ja päiväkotien tilahankkeita kokonaisuutena. Hankkeessa kartoitettiin alueella olevien koulu ja päiväkotitonttien mahdollisuuksia vastata alueen uusiin koulu- ja päiväkotitilojen tarpeisiin. Käytöstä poistuvalla yläasteen tontille sopivaa käyttötarkoitusta tutkittiin hankkeessa asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun kanssa yhteistyössä, ja todettiin, että liikuntakäyttö olisi paikalla tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Tontti sijaitsee lähellä alueen kokoojakatua (Pakilantie) ja on alueellisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Pakilantien ja Kehä I:n varressa. Lisäksi tontin oleva käyttötarkoi-



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

tus opetustoimintaan on todettu haasteelliseksi Kehä I:n melu- ja hiukkasolosuhteiden takia.

Tonttia tarjottiin Helsingin NMKY:lle uutta liikuntahallihanketta varten sillä reunaehdolla, että HNMKY:n rakennuttamaan liikuntahalliin sijoitetaisiin myös kouluja palvelevat liikuntatilat. Helsingin NMKY perusti Kiinteistö Oy Namika Areenan, joka laati yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa liikuntahallin suunnitelmat ja sopi Helsingin kaupungin Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa tilojen vuokraamisesta heille opetuskäyttöön. Kiinteistö Oy Namika Areena haki suunnitelmien pohjalta tonttia vuokralle Helsingin kaupungilta ja sai väliaikaisen vuokrauspäätöksen kesäkuussa 2021.

Helsingin NMKY on toiminut Pakilan alueella 1950-luvulta asti. HNMKY on aktiivinen ja tunnettu toimija alueella, ja koripallon lisäksi järjestöllä on monipuolista lasten ja nuorten toimintaa. Nykyinen HNMKY:n rakennus Pakilanpuiston itälaidalla on toiminnan laajuuteen ja tarpeisiin nähden riittämätön. HNMKY:n nykyisen rakennuksen tontin vuokra-aika on juuri päättymässä. HNMKY on etsinyt mahdollisuutta rakennuttaa Pakilan alueelle uusia tiloja ja ollut yhteydessä Helsingin kaupunkiin sopivan liikuntahallitontin löytämiseksi alueelta.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.10.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle esitetyn toiminnan valossa.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista lausunnoista. Hakija on 3.12.2021 lähettämässään s-postissa todennut, ettei sillä ole tarvetta laatia vastineita poikkeamishakemuksesta saatuihin lausuntoihin.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymältä (HSY), Helen sähköverkko Oy:ltä sekä Väylävirastolta. Lausuntopyyntöt on erikseen osoitettu Uudenmaan Elyn liikenne- ja luontovastuualueelle. Lisäksi lausuntopyyntö on lähetetty Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialle sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialle.



16.12.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue esittää lausunnossaan (8.11.2021) seuraavaa:

”.. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei rakennusalan vähäisestä ylituksesta ole haittaa maantielle.

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa kiinnittämään alueellisessa suunnittelussa huomiota turvallisiin kulkuyhteyksiin lähialueen kouluilta liikuntahallille. Lisäksi kiinteistön sisäisten yhteyksien tulee olla turvalliset ympäröiviltä pyöräteiltä ja jalkakäytäviltä hallin pääoville.

Hakemuksen liitteenä olevissa 8.9.2021 päivätyissä julkisivusuunnitelmissa on esitetty lasiseinä hallin eteläiselle sivulle. Lasiseinästä ei saa aiheutua ajoneuvoliikennettä haittaavaa tai vaarantavaa häikäisyä esimerkiksi auringon paisteesta.

Asemapiirroksessa sekä julkisivusuunnitelmassa on esitetty Kehä I:n suuntaan esittävä LED-mainostaulu. Maantien käyttäjille suunnattujen mainosten käsittely on keskitetty Pirkanmaan ELY-keskukseen. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee LED-mainostaulusta pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnon voi pyytää Helsingin kaupunki tai mainoslaitteen sijoittaja. Pirkanmaan ELY-keskus arvioi mainostelineen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti .. .. Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomais harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomais katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen - vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan (9.11.2021) seuraavaa:

” Tontin 34119 länsireunassa sijaitsee Pilkekujan suuntaisesti kulkeva yleinen vesijohto DN200. Johtokuva tulee säilyttää, eikä johtokujalle saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Rakentaminen HSY:n vesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa vesijohdolle.

Mikäli rakentaminen edellyttää johtosiirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä hyvissä ajoin HSY:llä.”



16.12.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan ELY-keskus toteaa toisessa lausunnossaan (12.11.2021) seuraavaa:

” Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavamuutos olisi tarkoituksenmukainen tapa tutkia haettu rakentaminen alueelle.

Detaljisuunnittelussa on syytä panostaa laatuun, jotta halli kytkeytyy mahdollisimman luontevasti ympäröivään asuinalueeseen ja muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen elementin alueelle. Havainnekuvien perusteella tähän on myös panostettu.

Rakennuskohde sijaitsee melualueella. Suunnittelussa tulee huomioida riittävä ääneneristävyys. Korvausilman suhteen on syytä määrätä suodatuksesta. Korvausilmaa ei tule ottaa Kehä I:n suunnalta.

Rakentaminen kohdistuu liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Vuoden 2018 liito-oravaselvityksen mukainen ydinalue nro 80 tulee säilyttää ja tarvittaessa suojata sen reunapuustoa rakennustöiden aikana. Samoin vuoden 2021 selvityksessä Kehä I:n läheltä paikannettu liito-oravan pesäpuu tulee asianmukaisesti huomioida ja turvata sen kytkeytyminen Kehän varren puustoa pitkin itään osaksi ydinaluetta nro 81.”

Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Helsingin kaupunginmuseon lausunnossa (15.11.2021) todetaan seuraavaa:

” Kaupunginmuseo toteaa, että esillä olevan poikkeamishakemuksen mukaista Pakilan yläasteen ja sen osana Pakilan toisen kansakoulurakennuksen purkamista voidaan pitää Pakilan historian kannalta menetyksenä. Prosessin kuluessa kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että mikäli koulun purkamista lähdetään edistämään, koulusta tulee tehdä rakennushistoriallinen dokumentointi. Kyseinen selvitys Pakilan yläasteen rakennuskokonaisuuden eri rakennusvaiheista ja nykytilan dokumentointi onkin juuri valmistumassa, eli tämä kaupunginmuseon tavoite on hankkeessa otettu huomioon.

Pilkekuja 10 tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Pakilantien sillan kupeessa ja Kehä I:n tuntumassa. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti näin merkittävälle paikalle poikkeamispäätöksen nojalla rakennettavalle uudisrakennukselle asetetaankin ehtoja kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeasta laadusta.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Pilkekuja 10 koskavasta poikkeamishakemuksesta.”





16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunnossa (25.11.2021) todetaan seuraavaa: ” Ei lausuntoa. Kasko on ollut mukana ko. hankekokonaisuuden valmistelussa, jossa koulupalveluille järjestellään uudet tilat ja liikuntaopetuksen osalta hyödynnetään myös liikuntahallia.”

Helen sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa poikkeamisasiaan.

Helsingin kaupungin museo on antanut lausunnon Pakilanpuiston asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 13.3. 2018. Lausunnossa mainitaan tontilla sijainneista muinaismuistolain suojamista ensimmäisen maailmansodan linnoitteista sekä niiden huomiomisesta jatkosuunnittelussa.

Kaupungin museon lausunnossa (HEL 2018-000496) todetaan seuraavaa: ” Suunnittelualueella on sijainnut tai sijaitsee Muinaismuistolain suojaamia ensimmäisen maailmansodan linnoitteita. Lännessä Pakilan yläasteen eteläsiiven kohdalla on sijainnut tukikohta XXII:4:n (Länsi-Pakila, muinaisjäännösrekisterin nro 1000013777) linnoitteita, joka ovat tuhoutuneet koulun rakentamistöissä. Piha-alueen kaakkoiskulmassa maan alla voi sijaita osa yhdyshautaa, joka on johtanut koulun tontin kaakkoispuolella sijaitsevaan betoniseen rakennelmaan tieleikkauksen yläreunassa. – – Yläasteen tontilla, päiväkotiki Pakilan ja toimintakeskuksen kohdilla on sijainnut ensimmäisen maailmansodan linnoitteita, jotka on merkitty tuhoutuneiksi. Niille voi suunnitella ja rakentaa, mutta sillä varauksella, että jos linnoitusrakennelmia löytyy rakennettaessa, ollaan yhteydessä museoviranomaisiin niiden dokumentoimiseksi. Alasteen ja partiomajan kohdilla ei ole sijainnut linnoitteita.”

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalaista on tarkoituksenmukaista alalla olevin perusteluin.

Poikkeaminen käyttötarkoituksesta ei ole tässä tapauksessa erityisen merkittävä huomioiden asemakaavan tarkoitus.

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteissa, perusteluissa tai kuvauksessa ei ilmene käyttötarkoituserkinnän lisäksi mitään sellaista, joka olisi ristiriidassa ehdotetun monitoimi- ja liikunta-rakennuksen rakentamisen kanssa.

Poikkeamisesta aiheutuvien vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä. Rakennuspaikka on valmiiksi rakennettu eikä sen uudisrakentaminen aiheuta aiemmasta rakentamisesta poikkeavia ympäristövaikutuksia.



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Paikka on kaupunkikuvallisesti merkittävä, ja sen uudisuudisrakentamisessa huomioidaan kaupunkikuva erityisesti Pakilantien suuntaan, mutta myös Kehä I:lle sekä muihin saapumissuuntiin. Vähäisiä vaikutuksia arvellaan aiheutuvan muuttuneen käytön autoliikenteestä. Monitoimi- ja liikuntahallin kentät ovat mitoitettu kilpailutoiminnan mahdollistaviksi. Hallissa on tarkoitus järjestää koripallokilpailuja. Tämä saattaa aiheuttaa erilaista autoliikennettä kuin, mitä yläasteen toimintaan on liittynyt. Toiminnan vaatima pysäköintipaikkamäärä 120 ap on mitoitettu kilpailutilanteen mukaisesti katsomopaikkojen sekä liikennetuotoslaskelmien perusteella.

Melu- ja hiukkasolosuhteiden vuoksi paikka ei sovellu parhaimmalla tavalla koulu- tai asuinkäyttöön. Kehä I:n liikenteestä aiheutuu liikennemelua sekä ilmanlaatuongelmia.

Edellä mainitut seikat huomioiden käyttötarkoituksen muutoksen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella on vireillä asemakaavamuutos, mutta poikkeamisen edellytysten täytyessä käyttötarkoituksen muutos on katsottu olevan mahdollista toteuttaa myös poikkeamisen keinoin.

Hankkeen edistämistä perustellaan myös aikataulullisin syin. Pakilapuiston koulu- ja päiväkotitilaratkaisuiden kokonaisuuden toteutuminen on aikataulullisesti kriittinen.

Monitoimi- ja liikuntahallissa järjestettävän toiminnan nähdään pääosin olevan lähellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusta. Pakilalan koulut ja päiväkodit käyttävät tiloja koululiikuntaan koko lukuvuoden ajan arkisin päiväsaikaan. Halli on välttämätön osa koulujen ja päiväkotien liikuntatiloja, tiloissa järjestetään myös tapahtumia kuten kevät- ja joulujuhlat. Uusi käyttötarkoitus tuottaa yleistä hyötyä, vaikka käyttötarkoitus ei enää vastaakaan poikkeamisen myötä Y-tonttia.

Uusi monitoimi- ja liikuntahalli palvelee koululiikunnan lisäksi vapaa-ajan liikuntaa sekä kansalaiskäyttöä ja tapahtumia. Helsingin NMKY järjestää tiloissa koripalloharjoittelua, nuorisotoimintaa, kilpailutoimintaa ja tapahtumia. Lisäksi tiloja vuokrataan muuhun liikunta- ja kansalaiskäyttöön. Rakennuksen liiketilat palvelevat ja tukevat pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja toimintaa. Suunnitelmassa esitetään liiketilalle noin 140 k-m2 tilavarausta. Kahvila ja myymälä tarjoavat oheispalveluita liikunnan harrastajille.

Monitoimi- ja liikuntahalli sijoittuu pääosin asemakaavassa esitetylle rakennusalueelle. Rakennusalan ylitys aiheutuu kenttämitoituksen mukaisen rakennuksen laajuudesta, tonttiliittymän yhteyteen tutkituista ajojär-



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

jestelyistä, pihalla järjestettävien liikunta-aktiiviteettien sekä vaadittavan autopaikkamäärän yhteensovittamisesta. Koska rakennuksen mitoitus lähtee kenttämitoituksesta ja rakennuksen tarkoituksenmukaisesta toiminnasta, ei rakennuksen pohjoiseteläsuuntaisesta runkomitasta voida tinkiä. Rakennus tulee sijoittumaan tontille niin, että se on rakennusalan poikkeamisesta huolimatta kierrettävissä ja huollettavissa oman tontin puolelta.

Päätökselle on asetettu päätösosiossa ehtoja.

Poikkeamisen ehdoiksi on tarkoituksenmukaista asettaa asemakaavatasoisia ehtoja, joilla voidaan ohjata tontille tulevaa rakentamista mm. kaupunkikuvallisista syistä ja hankkeen eri vaikutusten hallitsemiseksi. Ehdot koskevat kaupunkikuvan huomioimista, rakennuksen ulkoasua, ympäristöhäiriöiden ja luontoarvojen huomioimista, auto- ja pyöräpysäköintiä, piha-alueiden järjestelyä ja ilmastonmuutokseen varautumista.

Kaupunkikuvaa ja rakennuksen ulkoasua koskevia ehtoja perustellaan seuraavasti: Uudenmaan ELY-keskus sekä Helsingin kaupungin museo ovat lausunnoissaan kiinnittäneet huomiota siihen, että monitoimi- ja liikuntahallin ulkoasuun tulee kiinnittää huomiota. Myös tontin sijainti kaupunkirakenteessa on erityinen. Detaljisuunnittelussa on syytä panostaa laatuun, jotta halli kytkeytyy mahdollisimman luontevasti ympäröivään asuinalueeseen ja muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen elementin alueelle. Rakennuksen pääsisäänkäynnin selkeä merkkäminen on rakennuksen käytön kannalta tärkeää. Poikkeamishakemuksen liitteenä olevan suunnitelmassa esitetty rakennuksen yksiaineisuus nähdään tavoiteltavana. Suurehko ikkuna-aukko Kehä I:n suuntaan rikastuttaa ja jäsentää eteläpuoleisen julkisivun arkkitehtuuria. Ikkunan toteutuksessa tulee varmistaa, ettei ikkunasta aiheudu haittaa Kehä I:lle ja sen liikenteelle. Rakennukselle on asetettu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema määrittämään rakennuksen maksimikorkeutta. Tämä nähdään tärkeäksi, koska rakennus tulee sijaitsemaan kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla pientaloalueen läheisyydessä. Koska rakennus on arkkitehtuuriltaan selkeä monoliittimainen kappale, ehdoksi on asetettu, että ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle ja mahdolliset energiantuottamiseen tarkoitettujen tilojen ja laitteiden tulee olla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Ympäristöhäiriöiden huomioimista koskevia ehtoja perustellaan seuraavasti: Uudenmaan ELY-keskus esittää launnonossaan, että rakennuskohde sijaitsee melualueella. Suunnittelussa tulee huomioida riittävä ääneneristävyys. Korvausilman suhteen on syytä määrätä suodattuksesta. Poikkeamishakemuksen liitteenä on esitetty melu- ja ilmanlaatuselvityksen raportti. Koska voimassa oleva asemakaava ei kiinnitä



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

huomiota Kehä I:n liikenteestä aiheutuviin melu- ja ilmanlaatuolosuhteisiin ko. korttelialueella, ehdoksi asetetaan nykyisten asemakaavojen määräysten tasoiset ehdot ohjearvojen mukaisen melutason saavuttamisesta sisätiloissa sekä ehto tuloilman käsittelystä ja tuloilmanoton sijainnista rakennuksessa.

Luontoarvojen huomioimista koskevat ehtoja perustellaan seuraavasti:

Uudenmaan ELY-keskus esittää lausunnossaan, että rakentaminen kohdistuu liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Vuoden 2018 liito-oravaselvityksen mukainen ydinalue nro 80 tulee säilyttää ja tarvittaessa suojata sen reunapuustoa rakennustöiden aikana. Samoin vuoden 2021 selvityksessä Kehä I:n läheltä paikannettu liito-oravan pesäpuu tulee asianmukaisesti huomioida ja turvata sen kytkeytyminen Kehän varren puustoa pitkin itään osaksi ydinaluetta nro 81. Koska voimassa oleva asemakaava ei huomioi olemassa olevien liito-oravien ydinaluetta eikä havaittuja liito-oravien pesäpuita, ehdoksi asetetaan että, suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat liito-oravan ydinalueet ja pesäpuut tulee säilyttää rakentamattomina ja tarvittaessa ne tulee suojata rakennustöiden ajaksi.

Auto- ja pyöräpysäköintiä koskevia ehtoja perustellaan seuraavasti: Voimassa olevassa asemakaavassa opetustiloja varten tulee järjestää 1 autopaikka 500 k-m<sup>2</sup> kohti sekä urheilu- ja kerhotiloja varten 1 autopaikka 55 k-m<sup>2</sup> kohti. Voimassa oleva asemakaavassa ei suoraan määritetä monitoimi- ja liikuntahallille autopaikkanormia. Toiminnan vaatima pysäköintipaikkamäärä 120 ap on mitoitettu kilpailutilanteen mukaiseksi katsomopaikkojen sekä liikennetuotolaskelmien perusteella. Vaadittavista tontilla järjestettävistä pyöräpaikoista ei määrätä voimassa olevassa asemakaavassa. Esitetyn toiminnan luonteen vuoksi pyörien minimimäärästä on tärkeää asettaa ehto. Monitoimi- ja liikuntahallin tiloja käyttävät koululaiset, jotka liikkuvat hallin ja koulurakennusten väliä oletettavasti suurelta osin polkupyörin. Voimassa olevan työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintimäärien laskentaohjeessa on esitetty koulujen minimipaikkamääräksi 1 pp/30-40 k-m<sup>2</sup>. Liikennesuunnittelupalvelu on arvioinut pyöräpaikkojen minimivaatimukseksi 1pp/45 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi pyöräpaikkojen runkolukittuvuus on nykyisten asemakaavatasoisten määräysten mukaista. Pyöräpaikkojen tarkoituksenmukaista sijaintia on mahdollista tutkia ja tarkentaa jatkosuunnittelussa.

Piha-alueiden järjestelyä koskevia ehtoja perustellaan seuraavasti:

Koska voimassa olevassa asemakaavassa ei tontille esitetä määräyksiä kohdistuen tontin istutettaviin alueisiin tai pihansuunnitteluun, on



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

tarkoituksen mukaista asettaa tontin pihasuunnittelua sekä tontin vehreyttä ohjaavia ehtoja. Rakentamatta jäävät tontinosat, joille ei esitetä rakentamisrajoituksia, ja joita ei käytetä kulkuteinä, urheilu- ja pelialueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa, koska alueiden istuttaminen lisää pihan viihtyisyyttä. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanraiselle pihan osalle ja läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää, koska hulevesien käsittelyä ohjataan vastaavissa asemakaavamuutoksissa yhtä seikkaperäisesti.

Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa katoksiin tai toteuttaa syväkeräysastioin, koska jätesäilytysratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä.

Pakilantien puoleisella tontin reunalla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevia kookkaita hyväkuntoisia puita ja säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana, koska tontilla oleva puusto on kaupunkikuvallisesti vaikuttava elementti ja sen säilyminen Pakilantien varressa nähdään merkityksellisenä. Tonttia ei saa aidata Pakilantien puoleiselta tontin osalta, koska rakennuksen tulee olla hahmotettavissa julkisluonteiseksi rakennukseksi Pakilantien suunnasta. Rakennuksen halutaan visuaalisesti ja toiminnallisesti liittyvän Pakilantien varteen.

Ilmastonmuutokseen varautumista koskevaa ehtoa perustellaan seuraavasti: Koska voimassa oleva asemakaavassa ei esitetä ilmastomuutokseen varautumiseen kohdistuvia määräyksiä (laatimisajankohdan takia), ehdoksi asetetaan nykyisten asemakaavojen määräysten tasoinen ehto rakennuksen energiatehokkuudesta. Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Päätöksen ehdot on valmisteltu ja laadittu kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun, liikennesuunnittelupalvelun, kaupunkitilaja maisemasuunnittelupalvelun sekä teknistaloudellisen suunnitteluyksikön, ympäristöpalveluiden sekä rakennusvalvontapalveluiden yhteistyössä. Ehdot on laadittu huomioiden poikkeamishakemuksesta saadut lausunnot tarkoituksenmukaisin osin.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, tontin ja rakennusalan tarkoituksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä alueelle tarpeellisen palvelutason säilyminen tai parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-



16.12.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

ristön 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 5 § kohta 3 a  
Rakennusvalvontataksa 2021, 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 [Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus](#)
- 2 [Ympäristökartta](#)
- 3 [Asemakaavaote](#)
- 4 [Melu- ja ilmanlaatuselvityksen raportti](#)
- 5 [Liikennetuotoslaskelma](#)
- 6 [Liito-oravalausunto](#)
- 7 [Kaupunginmuseon lausunto HEL 2018-000496](#)

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



16.12.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hakija

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kymp/Taloudentuki

**Tiedoksi**

Kymp/Asemakaavoituspalvelu tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelija tiedoksianto