



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

121 §
Suurmetsä, Koudantie 2, poikkeamishakemus

HEL 2024-010154 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-03095, hankenumero 5048_144

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41081 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10907 seuraavasti:

- Poikkeaminen kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta (9600 k-m²) 400 k-m²:llä (suunnitelmissa rakennuksen kokonaiskerrosala on 12 205 m² ja rakennusoikeutta edellyttävä kerrosala yhteensä 10 000 k-m²). Ilmanvaihtokonehuonekerrokset saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.
- Poikkeaminen rakennusosalasta piharakennusten, -katosten ja tukimuurien osalta. Tukimuurin saa sijoittaa osin johtokuja-alueelle.
- Poikkeaminen kerrosluvusta (II) rakennuksen kouluosassa yhdellä kerroksella (III) ja sen päälle sijoittuvalla ilmanvaihtokonehuonekerroksella sekä rakennuksen päiväkotiosan päälle sijoittuvalla ilmanvaihtokonehuonekerroksella.
- Poikkeaminen käyttötarkoituksesta opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) rakentamalla tontille myös päiväkotijä leikkiapuisto ja liikuntapalveluiden toimintoja.
- Poikkeaminen lentomelumääräyksestä Malmin lentokentän lakkauttamisen vuoksi.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.
- Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle toteutettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Maksu

2 910 euroa

Hakija



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41081 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa koulu, päiväkotia, leikkipuisto ja liikuntapuiston käyttööseen tarkoitettua monitoimirakennuksen (n.10 000 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10907 siten, että

- poiketaan kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta (9600 k-m²). Hankkeen rakennusoikeutta edellyttävä kerrosala on yhteensä noin 10 000 k-m².
- poiketaan rakennusalaan piharakennusten, -katosten ja tukimuurien osalta. Piha-alueelle rakennettavat kylmät varastot, sadekatokset, jätekatokset ja maalämpöjärjestelmien tarvitsema muuntamo, sekä tukimuurit rakennetaan pääosin rakennusalan rajojen ulkopuolelle ja osin alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista katu- ja puistoa-alueita vasten. Tukimuurirakennetta ja maatäyttöä sijoitetaan asemakaavassa maanalaista johtoa varten varatulle alueelle.
- poiketaan kerrosluvusta (2) yhdellä kerroksella ja ilmanvaihtokonehuonekerroksella. Rakennuksen kouluosassa on kolme varsinaista kerrosta ja niiden yläpuolelle sijoitetaan koulun päätiloja palveleva ilmanvaihtokonehuone. Päiväkotiosassa on kaksi varsinaista kerrosta, joiden yläpuolelle sijoitetaan päiväkodin tiloja palveleva ilmanvaihtokonehuone.
- poiketaan käyttötarkoituksesta (YO) päiväkodin ja leikkipuiston osalta. Tontille sijoitetaan koulu, päiväkotia, leikkipuisto ja liikuntapalveluiden toiminnot.
- poiketaan lentomelumääräyksestä ”Pääasiainkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kattojen ja seinien kokonaisääneneristävyyden vähimmäismäärän lentomelua vastaan on oltava 30dBA.” Rakennuksen rakenteet eivät täytä edellä mainittua lentomelumääräystä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Puistolän peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntapuiston uudisrakennus on alueellisesti tärkeä monikäyttöinen julkinen palvelurakennus. Palveluverkkolinjauksen mukaisesti tontille sijoitetaan peruskoulu 650 oppilaalle, luokkasteet 1–9, päiväkotia 224 lapselle, leikkipuisto, joka toimii myös koulu-laisten iltapäivätoiminnan tilana sekä liikuntapalveluiden tilat. Tiloissa huomioidaan yhteiskäyttöisyys ja monipuolinen asukaskäyttö, tilat palvelevat laajasti myös alueen harrastustoimintaa.



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylittämistä sillä, että tontille keski-
tetään monta toimintoa palveluverkkolinjausten mukaisesti, jolloin uu-
disrakennuksen toimintojen tavoitelaohjelma on laajempi kuin nykyi-
sen rakennuksen toiminnot. Rakennusoikeuden ylitys johtuu tarvitta-
vien uusien koulu-, päiväkot-, leikkipuisto- ja liikuntatilojen laajuudesta,
siten että uusi rakennus vastaa palveluverkkolinjausten mukaisiin tar-
peisiin. Liikuntapalvelut tarvitsevat riittävät ja ajanmukaiset tilat alueen
suurelle palvelutarpeelle. Puistolan liikuntahalli palvelee Puistolan pe-
ruspiirin lisäksi Pukinmäen, Siltamäen ja Malmin peruspiirin asukkaita.
Rakennus on massoiteltu vaihteleviin osiin, ja siten kaupunkikuvallisesti
sopeutettu ympäristöön.

Rakennusalasta poikkeamista hakija perustelee sillä, että tontille sijoit-
tuu koulun, päiväkodin ja leikkipuiston pihat, jotka tarvitsevat omat ul-
koiluvälinevarastot. Pihavarastot on sijoitettu piha-alueiden kokonai-
suus huomioiden toiminnallisesti järkeviin paikkoihin. Jätekatokset ja
muuntamo on sijoitettu uusille huoltopihoille, siten että niiden huoltoli-
kenne on eriytetty lasten piha-alueista. Piharakennukset sijoittuvat ka-
tu- tai puistoalueen vastaisille tontin rajoille ja matalina viherkattoisina
rakennuksina ne soveltuvat kaupunkikuvaan, eikä niistä aiheudu hait-
taa ympäristölle tai muulle toiminnalle. Rakennuksen korkeusasema
määräytyy tontin pohjavesiolosuhteiden mukaan ja sen vuoksi tontilla
tehdään maatäyttöjä ja pihatoimintojen vaatimia tukimuurirakenteita.
Hulevesiviemäri siirretään HSY:n hyväksymän suunnitelman mukaises-
ti pois johtokuja-alueelle sijoittuvan uuden tukimuurin kohdalta, joten
uusi tukimuuri ja maatäytöt eivät vaikuta kunnallistekniikka-asennuksiin
haitallisesti.

Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta poikkeamista hanke perustelee
sillä, että kolmikerroksisella koululla saavutetaan tässä kohteessa toi-
minnallisesti paras pedagoginen lopputulos. Eri-ikäisille koululaisille
löytyy siten riittävästi rauhallisia tiloja, eivätkä vaakaetäisyydet kerrok-
sissa muodostu kohtuuttoman pitkiksi. Lisäksi ratkaisun avulla eri toimi-
joille on saatu varmistettua riittävän laajat pihatilat, mikä on ollut tärkeä
lähtökohta rakennuksen suunnittelulle. Kolmikerroksinen osa on sijoit-
tettu Koudantien suuntaan siten, että se ei käytännössä varjosta naa-
puritontteja. Taitteiset lapekatot ovat tärkeä osa rakennuksen arkkiteh-
tuuria, ja niiden avulla rakennukselle on luotu tunnistettava ja moni-
muotoinen ilme, ja se mahdollistaa ilmanvaihtokonehuoneiden integ-
roimisen rakennuksen hahmon sisään.

Hakija perustelee poikkeamista kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta
siten, että tontille sijoittuvat toiminnot määräytyvät kaupungin palvelu-
verkkolinjauksista, jonka mukaan päiväkot- ja leikkipuistotoiminnot si-
joitetaan tähän kohteeseen. Päiväkot- ja leikkipuistotoiminnot liittyvät



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

olennaisilta osiltaan asemakaavan mukaiseen opetustoimintakokonaisuuteen. Päiväkotitoiminta sisältää esiopetuksen toiminnot. Leikkipuitossa järjestetään perusopetuslain mukaista koululaisten iltapäiväkerhotoimintaa. Tontinkäytössä ja suunnitelmassa on huomioitu eri toimintojen vaatimukset (mm. piha-alueet, saatto- ja huoltoliikenne, liittyminen ympäristöön sekä rakennuksen kaupunkikuvallinen ilme).

Lentomelumääräyksestä poikkeamista hakija perustelee siten, että lentomelumääräys on todettu tarpeettomaksi Malmin lentokentän lakkauttamisen vuoksi. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelu ei ulotu alueelle. Tonttiin ei kohdistu myöskään tieliikennemelua, joten on todettu, että hankkeessa ei ole tarvetta meluselvitykselle.

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 17.1.2001 vahvistettu asemakaava nro 10907. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontilla on yksi rakennusala, jonka rakennusoikeus on 9600 kerrosalaneliometriä ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontilla rakennusalan ulkopuolella sijaitsee johtokujamerkitöjä. Kaava-alueella sijaitseva Koudanpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ja VU-alueelle ajo on sallittu. Rakennuspaikkaa koskee kaavassa määräykset, joiden mukaan rakennusten tulee mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus ja että pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen kattojen ja seinien kokonaisääneneristävyyden vähimmäismäärän lentomelua vastaan on oltava 30dBA. Lisäksi rakennuspaikalla tulee autopaikkojen vähimmäismäärä olla 1 autopaikka 500 m² kerrosalaa kohden ja rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä piha-alueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin tulee istuttaa. Kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu osin virkistys- ja viheralueeksi, osin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja osin asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1990 valmistunut kaksikerroksinen Puistolalan peruskoulu. Rakennukselle on haettu purkulupaa ja se on myönnetty helmikuussa 2024. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia sekä havaittu toistuvasti kosteusvaurioita, joita on korjattu



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

paikallisesti. Tutkimusten perusteella nykyisen rakennuksen riskirakenteiden korjaaminen varmuudella ei ole mahdollista ja tontin pohjaveden korko säilyisi merkittävänä haasteena sekä kosteusriskinä. Rakennuksen ja Koudantien välillä on suurikokoisia puita. Tontin piha on pääosin asfaltoitu ja se liittyy viereiseen Puistolankin liikuntapuistoon.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (16.9.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 4 kpl. Muistutuksissa toivotaan lisäselvityksiä liikennejärjestelyistä rakennusvaiheessa ja rakennuksen käyttöönoton jälkeen, etenkin Karjuniitynkujan liikennettä koskien. Työmaaliikenne ei saa vaarantaa alueella liikkuvia asukkaita ja työkoneet tulee pysäköidä muutostyön alueelle eikä katualueelle. Liikenteen tonteille tulee olla esteetöntä koko rakennustöiden ajan. Muistuttajat toivovat lisäselvitystä melu- ja pölyhaitoista sekä tarkempaa rakentamisen aikataulua. Melu ja pöly tulee pitää minimissään ja rakentamisen aikataulumuutoksista tulee tiedottaa alueella. Muistutuksessa todetaan, että mahdolliset asukkaille tai heidän omaisuudelleen aiheutuneet vahingot tulee korvata viiveettä. Muistutuksissa ehdotetaan opasteiden lisäystä reiteistä, kun rakennus on otettu käyttöön ja pyydetään takaamaan turvallinen liikkuminen kyseessä olevalla alueella, jossa liikkuu paljon pieniä ja nuoria lapsia. Muistuttaja ehdottaa alueen turvallisuuden lisäämisen keinoiksi liikennevaloja tai hidasteita. Liikennejärjestelyissä pyydetään ottamaan myös huomioon naapuritaloyhtiöiden tuottama liikenne.

Muistutuksissa ilmoitetaan vastustus poikkeamisluvan myöntämistä kohtaan. Muistuttajat toteavat, ettei poikkeamiset ole vähäisiä vaan muuttavat oleellisesti tilannetta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Muistuttajat vaativat meluselvityksiä koskien koulurakennuksen piha-alueen ja urheilukenttien meluolosuhteita ja meluidan rakentamista koulualueen ja tekonurmikentän pohjoisreunalle. Muistuttajan mukaan jo nykytilanteessa koulun ja viereisten urheilukenttien melutaso on häiritsevän korkea. Muistuttajat pitävät 400 m² kerrosalan ylitystä huomattavana ja ovat sitä mieltä, ettei kaavan mukaista rakennusoikeutta tulisi kasvattaa. Myös uudisrakennuksen kerrosluvun ylitystä yhdellä kerroksella ja ilmanvaihtokonehuonekerroksella ei voi pitää vähäisenä. Muistuttajien mielestä peruste toiminnallisuudesta ja avoimen pihatilan muodostumisesta on kestävä, koska rakennusoikeuden lisääminen kaventaa avointa pihatilaa ja kerrosluvun kasvaminen muodostaa vertikaaliyhteyksiä. Muistuttajan mielestä ylisuurten palveluyksiköiden



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

muodostaminen ei palvele hyvinvointia tai viihtymistä. Muistuttajat ehdottavat, että lähellä sijaitseva Puistolan vanha kansakoulu voisi tarjota tarvittavat tilat varhaiskasvatusta ja harrastustoimintaa varten. Muistuttajien mukaan ajanmukaisten tilojen tarve on ontuva peruste hankkeelle, koska olemassa olevien rakennusten korjaamisella voidaan saavuttaa ajanmukaisia tiloja. Muistuttajien mielestä myös se, että Puistolan liikuntahalli palvelisi myös Siltamäen ja Pukinmäen alueita ei ole järkevää. Muistuttajien mielestä kaupunki osoittaa täydellistä piittaamattomuutta rikkoessaan hyväksymäänsä asemakaavaa ja antaa näin ollen huonoa esimerkkiä yksityisille kiinteistönomistajille. Muistuttajat huomauttavat, että purkava uudisrakentaminen edistää luontokatoa ja on ristiriidassa kestävän kehityksen periaatteiden kanssa ja ovat sitä mieltä, että nykyisten rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen on parempi vaihtoehto kuin suunnitelmissa esitetty.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että hankkeen yhteydessä ja ennen sen toteutusta Karjuniitynkujan ja Koudanpolun katualueita parannetaan turvallisemmaksi yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelun ja yleisten alueiden projektirakentamisen kanssa. Hakija kertoo vastineessaan liikennejärjestelyitä parantavista toimenpiteistä, joita hankkeen yhteydessä tehdään. Niitä ovat mm. Karjuniityn kujan jalkakäytävän levennys ja tontin puolelle osoitettava kevyen liikenteen väylä, Karjuniitynkujan länsipäädystä olevan pysäköintialueen kehittäminen ja sen kohdalle tehtävä korotettu suojatie sekä hidasteiden korjaaminen, Koudanpolun peruskorjaaminen, Koudanpolun ja Koudantien risteysalueen näkemäalueen parantaminen, saattoliikennepysäköintipaikkojen lisääminen Koudantielle sekä huoltoliikenteen ja bussiliikenteen ohjaamisella pois Karjuniitynkujalta. Alueelle tehdään liikennesuunnitelma.

Hakija kertoo toteuttavansa hankkeen niin, että siinä noudatetaan Helsingin kaupungin järjestyssääntöjä ja ympäristönsuojelumääräyksiä. Hankkeen aikaiset työmaajärjestelyt tullaan suunnittelemaan ja toteuttamaan niin, että ympäristön turvallisuus huomioidaan sekä liikenteen, että melu- ja pölyolosuhteiden osalta. Hanke kertoo vastineessaan, että rakennustyössä ei tehdä louhintaa, työmaalla on käytössä koko rakennuksen ympäröivä sääsuoja, työmaakoneiden säilytystä ei katualueilla sallita, ja että työmaa-alueen hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota, niin että niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle tai Longinojan vesistölle. Työmaatoiminnoissa hankkeella on pyrkimys avoimeen ja aktiiviseen tiedottamiseen.

Vastineessaan hakija kertoo muistutuksissa meluun liittyvien huolten koskevan erityisesti Puistolan liikuntapuiston aluetta, eivätkä ne siten



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

sisälly hankkeen tai poikkeamishakemuksen piiriin, sillä hanke koskee Puistolän peruskoulun tonttia. Uudisrakennuksen massoittelu on tehty niin, että U:n muotoinen rakennus ja varastorakennukset rajaavat suojaisan ja turvallisen koululaisten ja päiväkotilästen pihan ja samalla rajoittaa äänien kantautumista ympäristöön. Näin ollen tilanne paranee nykytilanteessa olevasta avoimesta piharatkaisusta. Hakija kertoo vastineessaan, että erillisiä meluselvityksiä tehdään koulu- ja päiväkotihankkeissa sellaisissa tapauksissa, joissa epäillään esimerkiksi liikenteen melun haittaavan piha-alueita, niin että ympäristösäädösten mukaiset meluarvot ylittyisivät jatkuvasti. Tällöin mittaukset kohdistuvat tontin ulkopuolisiin melunlähteisiin, joita ovat pääsääntöisesti liikenteen aiheuttama melu. Tällaista tarvetta ei ole tässä hankkeessa todettu.

Vastineessaan hakija kuvaa, että rakennusoikeuden ylitystä (4 %) voidaan pitää tontin kokoon ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna maltillisena ja joka on perustellusti sallittavissa. Perusteluna tälle ylitykselle on tilojen mitoittaminen toimiviksi, monikäyttöisiksi, muuntojoustaviksi ja viihtyisiksi, ottaen huomioon nykyiset tilojen mitoitusvaatimukset sekä talotekniset mitoitusvaatimukset. Hakija kertoo, että uudessa kouluosassa on suunnitelmassa kolme toiminnallista kerrosta, ja lisäksi niiden yläpuolelle sijoitetaan koulun päätiloja palveleva ilmanvaihtokonehuone ja lapekaton vesikattorakenteet. Toiminnallisesti kolmikerroksisella koululla saavutetaan tässä kohteessa paras pedagoginen lopputulos, eri-ikäisille koululäisille löytyy siten riittävästi rauhallisia tiloja. Kouluosan sijoittaminen kolmeen toiminnalliseen kerrokseen pienentää rakennuksen pohjapinta-alaä kaksikerroksiseen rakennukseen verrattuna, ja siten mahdollistaa paremmin suojaisan pihatilan toteuttamisen rakennuksen osien väliin. Vastineessaan hakija kertoo, että rakennus on vaihtelevalla massoittelulla ja kattomuodoilla sopeutettu ympäristönsä, ja rakennusvalvonta- ja asemakaavoitusviranomaiset ovat pitäneet sitä tälle tontille soveliaana ratkaisuna, koska se on hyvässä suhteessa viereisen Puistolantie 6:n tontille suunnitellun asemakaavan muutoksen kanssa.

Vastineessaan hakija kuvaa tontille sijoitettävien uusien päiväkoti- ja leikkipuistotoimintojen liittyvän olennaisilta osiltaan asemakaavan mukaiseen opetustoimintakokonaisuuteen, koska päiväkotitoiminta sisältää esiopetuksen toiminnot ja leikkipuistossa järjestetään perusopetuslain mukaista koululaisten iltapäiväkerhotoimintaa. Jokaiselle toiminnolle on varattu suunnitelmassa selkeä oma tila-alueensa tarvittavine ulkotiloineen. Hakija kertoo vastineessaan, että toimintojen yhdistämisellä varmistetaan yhtenäisen opinpolun toteutuminen lapsilla, mikä mahdollistaa turvallisen siirtymisen varhaiskasvatuksesta esi- ja alkuopetukseen ja edelleen koulun ikäluokalta toiselle, ja että eri toimintojen yhdistämisellä saavutetaan myös synergiahyötyjä toiminnalle ja se mahdol-



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

listaa mm. tilojen monipuolisen yhteiskäyttöisyyden. Uuden rakennuksen suunnitelmassa on mahdollista huomioida myös tilojen laaja asukaskäyttö, siten rakennuksen tilat palvelevat monipuolisesti alueen asukkaita harrastustiloina ja yhteistiloina. Peruskoulun mitoitusoppilasmäärä pienenee hieman nykyisestä, noin 730 oppilaasta (koulun ilmoittama lukumäärä vuonna 2024) 650 oppilaaseen. Hakija perustelee hankettaan myös sillä, että ennen hanketta vuonna 2018 on tehty Puistolan peruspiirin alueellinen tarkastelu asukkaiden kanssa ja siinä on käyty läpi Puistolan, Heikinlaakson ja Tapulikaupungin palveluiden kehittämistä yhteisesti. Tarkastelun perusteella Koudantie 2:n tontille on päädytty sijoittamaan peruskoulu, päiväkotia, leikkipuisto sekä liikuntahalli.

Hakija kertoo, että hankkeeseen liittyy olennaisesti Puistolan liikuntapuisto, jolle on nykyisin ja tulevaisuudessa suuri tarve. Liikuntapuisto ja siihen liittyvä koulurakennuksessa sijaitseva liikuntahalli ovat keskeisessä roolissa Koillis-Helsingin liikuntapalveluverkostossa.

Vastineessaan hakija myöntää nykyisen koulurakennuksen ja liikuntahallin purkamisen olevan kestävä kehityksen periaatteiden näkökulmasta ilmeisen valitettavaa ja kertoo, että nykyisessä rakennuksessa on kuitenkin ollut pitkään sisäilmaongelmia ja tehdyissä kuntotutkimuksissa rakennuksessa on todettu laajoja riskirakenteita, jonka vuoksi vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden korvaavan rakennuksen rakentaminen ovat välttämättömiä toimenpiteitä, jotta voidaan taata terveelliset ja turvalliset tilat rakennuksen käyttäjille. Yhtenä merkittävimpänä vanhan rakennuksen riskinä ovat lähellä maanpintaa sijaitsevan pohjaveden aiheuttamat kosteusongelmat vanhoille perustus- ja alapohjarakenteille, joiden korjaaminen riskittömäksi ei ole osoittautunut mahdolliseksi.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL) sekä Gasgrid Oy:ltä.

HSY toteaa lausunnossaan (23.9.2024), että tontilla tapahtuvat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa. Hulevesiviemärille tulee merkitä uusi 6 metriä leveä johtovarausalue. Lisäksi kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. HSY toteaa, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää johtosiirron kustannukset ja huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille, laitteille ja rakenteille. HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäri-



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

verkkoa tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskevilla sopimuksissa.

Hakija vastaa HSY:n lausuntoon vastineessaan kertomalla, että hulevesilinjan siirrosta tontilla on laadittu HSY:n hyväksymät suunnitelmat. Hulevesiviemäri siirretään asemakaavassa olemassa olevaan tontilla sijaitsevaan urheilukentän puoleiseen johtokuja-alueeseen, joten sitä varten ei ole tarvetta merkitä uutta johtovarausaluetta. Hankkeessa tul- laan huomioimaan HSY:n ohjeet johtovaraus alueella ja sen kohdalle ei sijoiteta kiinteitä rakenteita eikä istuteta puita.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sillä edistetään alueen palveluverkon kehittymistä. Puistolan peruskoulun hanke nähdään tarpeellisenä palveluverkon uudistamisen ja palveluiden alueellisen saatavuuden vuoksi. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä toiminnan katsota aiheuttavan haittaa ympäristölle tai muille alueella toimiville yrityksille.

Poikkeamishakemuksen mukainen hanke poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Tontin rakennusoikeus (9600 k-m²) saadaan ylittää 400 k-m², jolloin rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m² (4 %). Ilmanvaihtokonehuonekerrokset saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Perusteena poikkeamiselle on ennen hanketta vuonna 2018 tehty Puistolan peruspiirin alueellinen tarkastelu asukkaiden kanssa, jonka perusteella Koudantie 2:n tontille on päädytty sijoittamaan peruskoulu, päiväkotia, leikkipuisto sekä liikuntahalli. Riittävien tilojen rakentamiseksi rakennusoikeudesta joudutaan poikkeamaan tontin ja hankkeen kokoon nähden maltillisesti.

Poikkeusluvan mukainen hanke poikkeaa asemakaavaan merkitystä rakennusalasta piharakennusten, -katosten ja tukimuurien osalta. Poikkeaminen on perusteltua, koska matalina viherkattoisina rakennuksina toteutettavat piharakennukset, -katokset ja tukimuurit soveltuvat ympäristöönsä, sekä ovat sijoitettu rakennuksen toiminnan kannalta perusteltuihin paikkoihin. Jätekatoksen ja muuntamon sijainti edistää koulupihan turvallisuutta. Rakennuksen korkeusasema määräytyy tontin pohjavesiolosuhteiden vuoksi ja tästä syystä tontilla tehdään maantäyt- töjä ja pihatoimintojen vaatimia tukimuureja. Tukimuri voidaan sijoittaa johtokuja-alueelle, koska HSY:n kanssa on hyväksytty suunnitelma, jossa hulevesiviemäri voidaan siirtää tukimuurin kohdalta toiselle ole- massa olevalle johtokuja-alueelle.



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide vaatii asemakaavaan merkitystä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (II) poikkeamista rakennuksen kouluosan kohdalla yhdellä kerroksella ja ilmanvaihtokonehuonekerroksella, sekä rakennuksen päiväkotiosan kohdalla ilmanvaihtokonehuonekerroksella. Kerrosluvusta poikkeamista voidaan perustella sillä, että näin voidaan mahdollistaa tontille riittävät pihatilat rakennuksen eri toimijoille. Rakennusmassat on asemoitu siten, että rakennuksen korkein kohta sijaitsee Koudantien varressa eikä näin ollen varjosta naapuritontteja. Rakennuksen kouluosan taitteisen lapekaton alle muodostuu tila ilmanvaihtokonehuoneelle, joka näin ollen on suunnitelmassa esitetty osana rakennuksen arkkitehtuuria. Kerrosluvun ylitystä voidaan pitää sopivana myös siitä syystä, että hankkeen naapurissa on vireillä asemakaavamuutos, jossa suunnitellaan 3–4-kerroksisia rakennuksia. Näin ollen poikkeuslupahakemuksessa esitetyissä suunnitelmissa oleva koulurakennus on linjassa ympäristön kehityksen ja tulevaisuuden kaupunkikuvan kanssa.

Poikkeamishakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista käyttötarkoituksesta ”opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)” rakentamalla tontille myös päiväkotia, leikkipuisto ja toimintoja liikuntapalveluiden käyttöön. Päiväkodin ja leikkipuiston sijoittumista tontille voidaan perustella kaupungin palveluverkkolinjauksella, jonka mukaan päiväkotia- ja leikkipuistotoiminnot tulee sijoittaa tähän kohteeseen. Lisäksi tontille sijoitettavat toiminnot palvelevat ja tukevat opetustoimintaa, sillä päiväkotitoiminta sisältää esiopetuksen toimintoja ja leikkipuistoissa järjestetään perusopetuslain mukaista koululaisten iltapäiväkerhotoimintaa. Liikuntapalveluiden toiminnot palvelevat sekä koulun opetustoimintaa, että lähialueen liikuntapalveluita.

Poikkeamishakemuksen suunnitelmien mukainen hanke poikkeaa kaavamääräyksestä: ”Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen kattojen ja seinien kokonaisuääneneristävyyden vähimmäismäärän lentomelua vastaan on oltava 30 dBA”. Poikkeamista lentomelumääräyksestä voidaan perustella sillä, että kaavamääräys on Malmin lentokentän toiminnan loppumisen vuoksi tullut tarpeettomaksi, koska alue ei ole enää lentoestealuetta.

Poikkeamishakemuksen suunnitelmissa esitetty rakennus on hyväksytty kaupunkikuvatoimikunnassa, ja asemakaavoitus on katsonut suunnitelmien soveltuvan alueen rakennuskantaan ja olevan linjassa alueen kehityksen kanssa.

Poikkeaminen on myönnetty ehdollisena, jotta suunnitelmat toteutetaan yhtenäisessä linjassa alueen muiden täydennysrakentamishankkeiden kanssa. Alueella on paljon kasvillisuutta ja rakennukset on toteutettava



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

niin, ettei lintujen elinolot häiriinny. Tämän vuoksi poikkeamisen ehtona on ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koon, sijoittelun, pintakuvioiden, lasin ominaisuuksien ja muiden ratkaisujen sekä valaistuksen suunnittelu ja toteutus siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan. Toiseksi ehdoksi on asetettu vaatimus siitä, että suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle toteutettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Rakennuksen kouluosan yläpuolelle rakennettava ilmanvaihtokonehuone tulee poikkeamishakemuksen suunnitelmien mukaisesti sijoittaa rakennuksen kattomuodon alapuolelle eikä ilmanvaihtokonehuonekerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 5 § kohta 3a
Rakennusvalvontataksa 2024, 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.

Lisätiedot

Mimmi Koriseva, arkkitehti, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 121 § (Poikkeamispäätöksestä).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 121 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan
saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän
kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen
päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on
nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen
katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen
päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



09.12.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.12.2024.