



19.03.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**21 §**  
**Kaarela, Kaarelankuja 2, poikkeamishakemus**

HEL 2019-001086 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-00366, hankenumero 5045\_45

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33079 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10310 seuraavasti:

- Poiketaan rakennusalan rajasta sijoittamalla uudisrakennus nykyistä lähemmäs Hämeenlinnanväylää.
- Poiketaan Hämeenlinnanväylän varteen suojavihervyöhykkeeksi osoitetusta alueen osasta sijoittamalla uudisrakennus osittain suojavihervyöhykkeelle.
- Poiketaan Kaarelankujan varteen osoitetusta istutettavasta puurivistä.
- Poiketaan istutettava alueen osa -merkinnästä sijoittamalla mopojä ja pyöräpaikkoja sekä ajoneuvoliittymä Kaarelankujan varrelle osoitetulle istutettavalle alueen osalle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksissa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylästä.
- Koulun leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee suojata liikennemelulta siten, että pääosalla niistä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä.
- Rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa melutason ohjearvot.
- Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.
- Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata imeytysrakenteisiin. Mikäli hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää siten, että viivytystilavuus on yksi (1) kuutiometriä jokaista sataa (100) vettä läpäisemättömiä pintaneliömetriä kohden. Imeytys- ja viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Pysäköintipaikkoja tulee varata alueelle vähintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>.



19.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

- Polkupyöräpaikkoja tulee varata alueelle vähintään 1 pp / 35 k-m<sup>2</sup>.
- Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.
- Alueelta tulee varata tila erillismuuntamon sijoittamista varten. Alueella olemassa olevaa muuntamo ei tule purkaa ennen uuden korvaavan muuntamon käyttöönottoa.
- Tontin länsipuolella sijaitsee DN 1000 päävesijohto, jonka katodisuojauskaapelit sijaitsevat tontin alueella. Katodisuojauskaapeleita ei saa rikkoa tai vahingoittaa.

## Hakija

Senaatti-kiinteistöt (jättöpäivämäärä 23.1.2019)

## Rakennuspaikka

33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33079 tontti 5

## Hakemus

Hakija hakee lupaa Suomalais-venäläisen koulun uudisrakennuksen (6303 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10310 siten, että:

- 1) Uuden koulurakennuksen on suunniteltu sijoittuvan pääosin kaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle ja osittain myös suojavihervyöhykkeeksi määrätylle alueen osalle. Perusteluna sijoitukselle hakija toteaa, että koulun piha on paremmin suojattu, kun rakennus toimii melusuojana. Rakennuksen suunniteltu sijainti perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja noudattelee laadittavana olevaa asemakaavan muutosta.
- 2) Rakennetaan osa koulun huoltopihasta suojavihervyöhykkeeksi määrätylle alueen osalle. Perusteluna poikkeamiselle on se, että huoltopihan sijainti koulun ja Hämeenlinnanväylän välissä on turvallisempi kuin koulun pihan yhteydessä. Huoltopihalle ei ole haittaa liikennemelusta tai pienhiukkasista, joten se kannattaa sijoittaa tälle tontin osalle. Huoltopihan suunniteltu sijainti noudattelee laadittavana olevaa asemakaavan muutosta.
- 3) Kaarelankujan varrelle ei istuteta voimassa olevan kaavan edellyttämää puuriviä. Perusteluna on se, että koulun pihalle tulossa runsaasti säteittäisesti sijoitettuja puurivejä, joista osa ulottuu kadulle saakka. Kadun suuntainen puurivi menettää kaupunkikuvallisesti merkityksensä pihan uuden järjestelyn myötä. Istutusten suunniteltu sijainti noudattelee laadittavana olevaa



19.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

asemakaavan muutosta.

- 4) Sijoitetaan mopo- ja pyöräpaikkoja sekä ajoneuvoliittymä Kaarelankujan varrelle osoitetulle istutettavalle alueelle. Perusteluna hakija toteaa, että mopo- ja pyöräpysäköinnin on turvallista sijoittaa sisääntuloreittien yhteydessä, jotta koulun pihan liikennettä vähennetään. Alueelle tulee myös koulun huoltoajoa palveleva ajoneuvoliittymä sekä koulua palvelevia jättopaikkoja. Ratkaisu noudattelee laadittavana olevaa asemakaavan muutosta.

## 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 26.6.1998 vahvistettu asemakaava nro 10310. Asemakaavassa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusalan Hämeenlinnanväylän vastaisella sivulla julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 33 dB. Rakentaminen saa olla enintään 3-kerroksista. Hämeenlinnanväylän varteen on osoitettu suojaviheralue, ja Kaarelankujan varteen on osoitettu istutettava puurivi. Kaarelankujan varteen on lisäksi osoitettu istutettava alueen osa lähelle Kaarelankujan ja Kaarelantien risteysaluetta. Tontin 33079/5 eteläreunaan on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3) ja liike- ja palvelukeskustaksi (C1). Asuntovaltaista aluetta (A3) kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Liike- ja palvelukeskusta (C1) alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen ja virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alueella sijaitsee nykyisin Suomalais-venäläinen koulu (myöhemmin SVK). SVK:n rakennukset on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Koulun vanhin osa on rakennettu vuonna 1964 ja laajennusosa (lukio) on



19.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

rakennettu vuonna 1985. Rakennuksia on yhteensä kolme kappaletta ja ne ovat korkeudeltaan 1-3-kerroksisia. Rakennusten nykyinen laajuus on yhteensä 9361 k-m<sup>2</sup> (osa rakennetusta kerrosalasta sijoittuu tontille 33079/9, joka ei ole mukana poikkeamishakemuksessa).

Suoritettujen tutkimusten ja selvitysten perusteella SVK:n koulurakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa, eivätkä nykyisessä muodossaan sovellu uusien oppimisympäristöjen toteuttamiseen. Rakennuksista teetetyissä haitta-ainekartoituksissa on havaittu rakenteiden sisältävän terveydelle haitallisia aineita.

SVK:n rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksilla on kuitenkin tunnustettuja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on esitetty vuonna 2014 laaditussa Rakennushistoria-selvityksessä (Arkbyroo), Museoviraston rakennusten purkua koskevassa lausunnossa ja kaupunginmuseon arvotuksessa.

Varsinaisten koulurakennusten lisäksi alueella sijaitsee kaksi tilapäistä, siirrettävää koulurakennusta. Rakennuslupa tilapäisten koulurakennusten pystyttämiseen on myönnetty 25.10.2012. Tilapäiset koulurakennukset on sijoitettu kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle, lähelle Hämeenlinnanväylää.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.2.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) ja Helen Sähköverkko Oy:ltä.

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan (11.2.2019), että Kaarelankuja 2 osoitteessa olevassa koulurakennuksessa on Helen Sähköverkon käytössä oleva jakelumuuntamo. Muuntamo palvelee koulukiinteistön ohella korttelialueen ulkopuolista sähkönjakelua. Helen Sähköverkko on uudistanut muuntamon noin 12 vuotta sitten ja solminut samalla muuntamotilasta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Sopimuksen purkaminen edellyttää korvaavaa muuntamotarkaisua. Muuntamo ei voida purkaa ennen uuden korvaavan muuntamon käyttöönottoa. Helen Sähköverkko esittää, että kiinteistön omistaja tekee muuntamotilan vuokrasopimuksen purkamisen kirjallisena ja että korvaava muuntamotarkaisu tulee olla mukana rakennuslupamenettelyssä.



19.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausunnossaan (21.2.2019) seuraavaa: tontin läpi kulkee asemakaavaan merkityllä johtokujalla sijaitseva yleinen hulevesiviemäri DN 400. Viemäri tulee huomioida tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa ilman HSY:n suostumusta kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita eikä suuria puita tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa hulevesiviemäriin käyttöä tai kunnossapitoa. Tontin länsipuolella sijaitsee DN 1000 päävesijohto, jonka katodisuojauskaapelit sijaitsevat tontin alueella. Katodisuojauskaapeleita ei saa rikkoa tai vahingoittaa. Mikäli tontin rakentaminen edellyttää katodisuojausten siirtämistä, tulee asiasta sopia HSY:n kanssa.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty suunnitteluratkaisu parantaa Suomalais-venäläisen koulun sisä- ja ulkotilojen ilmanlaatua ja melutilannetta nykytilanteeseen verrattuna. Uusi koulurakennus on suunnitteluratkaisussa sijoitettu pääosin rakennusalan ulkopuolelle, lähemmäs Hämeenlinnanväylää. Tämä mahdollistaa ulko-oleskelualueiden sijoittamisen nykyistä kauemmas vilkasliikenteisistä liikenneväylästä. Uusi koulurakennus ja sen mahdollinen liikuntatilalaajennus on suunniteltu sijoitukseltaan ja muodoltaan sellaisiksi, että rakennukset suojaavat koulun ulko-oleskelualueita Hämeenlinnanväylältä ja Kehä I:ltä tulevalta liikennemelulta. Kaavasta poikkeavan suunnitteluratkaisun perusteluksi on teetetty meluselvitys. Meluselvityksessä on esitetty ratkaisu, jolla pääosalla koulun leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen ulkoalueiden melun ohjearvot ovat saavutettavissa, pelikenttiä lukuun ottamatta. Istutettavasta puurivistä, suojaviheralueesta ja istutettavasta alueen osa -merkinnästä voidaan poiketa suunnitelman kokonaisratkaisu huomioiden. Esitetty suunnitteluratkaisu on tekeillä olevan asemakaavan muutoksen mukainen.

Esitetty suunnitteluratkaisu edellyttää olemassa olevien koulurakennusten purkamista. Käynnissä olevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo aikana (12.-30.11.2018) kaupunginmuseolta saatiin kannanotto, jossa todetaan, että Museovirasto toimii lausunnonantajana tässä hankkeessa. Museovirastolta saadussa kannanotossa (30.11.2018) Museovirasto toteaa, että olemassa olevan rakennuksen purkamiselle ei ole estettä, jos rakennuksen suojeluvaihtoehdolle ei ole teknisiä tai taloudellisia edellytyksiä ja rakennuspaikka tarvitaan Suomalais-venäläisen koulun uudisrakennukselle. Museovirasto täydensi kannanottoaan (3.12.2018) alueelle sijoittuvan muinaisjäänneksen osalta. Suomalais-venäläisen koulun tontille 33079/9 sijoittuu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänne, joka on ensimmäisen maailmansodan aikaiseen puolustusvarustuk-



19.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

seen kuuluva piikkilankaesteen suojavalli (Tukikohta XXIII:este 1 Kannelmäki mj rek 1000013849). Poikkeamishakemuksessa esitetyn suunnitteluratkaisun mukainen uudisrakentaminen ei sijoitu alueella olemassa olevan muinaisjäännöksen päälle.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen sekä ympäristön terveellisyyden edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.

Hakijalle on toimitettu saapuneet lausunnot (sähköposti 4.3.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Senaatti-kiinteistöt on tietoinen lausunnoissa esitetyistä asioista ja, että hakija on huomionnut ko. asiat suunnittelussa sekä tulevassa rakentamisessa. Senaatti-kiinteistöt hyväksyy HSY:n ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnoissa esittämät ehdot.

### 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 2019, 8 §

### Maksu

1 000 euroa

### 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 pöytäkir-



19.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469  
minna.koskinen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto (Liikennemeluselvitys)

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 4

### Tiedoksiannot:

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Koskinen

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



19.03.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 21 §.**

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 seuraava:





19.03.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.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.

**Oikeudenkäyntimaksu**



19.03.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

**Pöytäkirja**

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



19.03.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.03.2019.