



## § 214

### Pakila, Mikkolankuja 6, poikkeamishakemus

HEL 2022-004322 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-02243, hankenumero 5047\_40

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tonttia 18 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10625 seuraavasti:

- sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS) saadaan pysyttää oleva erityisryhmien väistökoulurakennus viideksitoista vuodeksi.
- korttelialueelle osoitettu yhteenlaskettu kerrosala (4 973 k-m<sup>2</sup>) saadaan ylittää 2 050 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa 41,2 % ylitystä sallitusta kerrosalasta.
- koulurakennus saadaan pysyttää asemakaavassa merkitylle ohjeelliselle pallokentälle, vaikka ko. sijaintiin ei asemakaavassa ole esitetty rakennusala.
- asemakaavamääräyksen mukaisesta sallitusta YS-korttelialueen 2-kerroksisen rakennuksen maksimikorkeudesta (7,5 m) saadaan poiketa 1,2 metriä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 9.4.2039 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- rakennuksen palotekniset ratkaisut esitetään rakennusluvan yhteydessä.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Rakennuspaikka

34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tontti18

Hakemus



Hakija hakee lupaa olevan erityisryhmien väistökoulurakennuksen (2 050 k-m<sup>2</sup>) pysyttämiseksi viideksitoista vuodeksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 10625 siten, että

- sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS) saadaan pysyttää erityisryhmien väistökoulurakennus viideksitoista vuodeksi.
- korttelialueelle asemakaavassa osoitettu yhteenlaskettu kerrosala (4 973 k-m<sup>2</sup>) saadaan ylittää toteutuneella kerrosalalla 2 050 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa 41,2 % ylitystä sallitusta kerrosalasta.
- koulurakennus saadaan pysyttää asemakaavassa merkitylle ohjeelliselle pallokentälle, vaikka ko. sijaintiin ei asemakaavassa ole esitetty rakennusala.
- asemakaavamääräyksen mukaisesta sallitusta YS-korttelialueen 2-kerroksisen rakennuksen maksimikorkeudesta (7,5 m) saadaan poiketa 1,2 metriä.

Hakija perustelee hakemustaan alueen koulutilojen tarpeella. Määräaikainen rakennus tarvitaan, kunnes uusi pysyvä uudisrakennus valmistuu. Solakallion koulunrakennushanke ei sisälly kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymän vuoden 2022 talousarvion vuosien 2022 - 2031 Talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmaan. Väistökoulurakennus palvelee erityisryhmän lapsia ja siten sosiaali- ja terveydenhoitopalveluita.

Korttelialueelle toteutettu väistökoulurakennuksen kokonaisala on 2 081 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen asemakaavassa mahdollistettu kerrosala (4 973 k-m<sup>2</sup>) on ylittynyt koulurakennuksen osalta 2 050 k-m<sup>2</sup> (41,2 %). Hakija perustelee ylitystä korvaavien koulutilojen tarpeella. Rakennuksen koko vastaa vanhan Solakallion puretun koulun (osoitteessa Kansantie 1) väistötilatarpeita.

Rakennus on sijoitettu korttelialueen ohjeelliselle pallokentälle. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että väistötilarakennus on ollut luontevinta sijoittaa olevalle kentälle.

Asemakaavassa on esitetty YS-korttelialueella 2-kerroksisen rakennuksen maksimikorkeudeksi 7,5 metriä. Hakija perustelee poikkeamista sallitusta maksimikorkeudesta tilaelementtirakennuksen maksimikorkeudella, joka on tilatoimittajan rakenteellisista syistä noin 8,7 metriä.

Lisäksi hakija perustelee poikkeamista siten, että koulutyön jatkaminen olemassa olevassa rakennuksessa on ilmastoneutraali ratkaisu, koska näin menetellen vältetään uuden rakennuksen rakentaminen. Vaikka koulu on rakennettu tilapäisenä, se täyttää pysyvän rakennuksen ominaisuudet ja on A-energialuokan rakennus.



Kyseessä on autististen erityislasten koulu, jolle ei ole korvaavaa koulua kaupungin investointiohjelmassa. Erityiskoulun oppilaille fyysisen koulutilan muutos on suurempi koulutyön häiriötekijä, kuin muille koululaisille. Koulutyön jatkuminen tutussa koulussa on koulun käyttäjille erityisen merkityksellinen. Tontin pinta-ala on 35 188 m<sup>2</sup>, tontille on toteutunut 7 126 k-m<sup>2</sup>. Toteutunut kerrosala vastaa tehokkuuslukua 0,2.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Lähtötiedot

Väistökoulurakennus sijaitsee alueella, jolla on voimassa 7.5.1999 vahvistettu asemakaava nro 10625. Asemakaavan mukaan väistökoulurakennuksen sijaintipaikka on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella. Korttelialueelle on osoitettu neljä erillistä rakennusala ja niille rakennusaloittain kerrosalamäärät. Korttelialueen yhteenlaskettu kerrosala on 4 973 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on merkitty kaksi ohjeellista pallokentän merkintää, joista toiselle väistötilakoulu on sijoitettu. Asemakaavassa on määritelty rakennuksien enimmäiskorkeudet siten, että YS-alueella kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 metriä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi A4, jolla aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykytilanteessa korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee kaksi neljäkerroksista viisikymmentäluvun loppupuolella valmistunutta asuntolarakennusta sekä korttelialueen eteläosassa asuntolan toimintaan liittyneet toimistorakennus sekä huolto-/ruokalarakennus. Tiloissa toimii tällä hetkellä Toivolanmäen perheryhmäkoti. Korttelialueen keskelle sijoitetulle väistökoululle on myönnetty rakennuslupa 10.10.2024 saakka. Viereisellä tontilla (osoitteessa Mikkolankuja 3) toimii Toivolan erityiskoulu.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (15.1.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista lausunnoista. Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Oy:ltä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY).

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala toteaa lausunnossaan (30.1.2024), että Solakallion koulun jääminen urheilukentälle heikentää tontin ulkoalueiden hyödyntämistä sekä saattaa vaikuttaa muiden alueen rakennusten toimintojen suunnitteluun ja alueen käyttöön kokonaisuutena. Lisäksi väistö-paviljonki estää urheilukentän hyödyntämisen peruskorjauksen työmaan käyttöön, jolle saattaisi olla tarvetta muuten ahtaalla ja kallioisella tontilla. Lupahakemus väliaikaiselle koulurakennukselle on jatkoa aiemmalle viiden vuoden määräaikaiselle rakennusluvalla, joka on voimassa 10.10.2024 asti. Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala puoltaa Solakallion koulun 15 vuoden määräaikaista väistö-paviljonkia, osoitteessa Mikkolankuja 6. Tulevan työmaan järjestelyt tulevat vaatimaan yhteistyötä Solakallion koulun, Toivolan koulun, työmaan ja muiden tontilla olevien toimijoiden kesken.

Sähköpostitse (1.2.2024) saadussa Helsingin palolaitoksen palotarkastaja-asiantuntijan kommentissa ilmoitetaan epäselvyys rakennusluvassa ilmoitetun palosuojaustason ja toteutuneen paloilmittimien varustamistason välillä. Hakija ei ole laatinut vastinetta tähän huomioon, joten poikkeamisen ehdoiksi on kirjattu, että rakennuksen palotekniset ratkaisut esitetään rakennusluvan yhteydessä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (2.2.2024), että Solakallion koulun väistötilojen mahdollista sijoituspaikkaa vuonna 2019 pohdittaessa kaupunginmuseo totesi seuraavaa: Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nyt esilläoleva Solakallion koulun väistötilojen aiheuttama muutos Toivolan koulun pihapiirissä ja siihen liittyvissä rakenteissa tulee toteuttaa siten, että olemassa oleva kokonaisuus on palautettavissa. Kaupunginmuseo kuitenkin korostaa, että esillä oleva asemakaavan määräyksistä poikkeaminen ei myöskään jatkossa saa haitata Toivolan koulun asemakaavoitukselle kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asetettuja tavoitteita. Edellä mainituin ehdoin kaupunginmuseo pitää osoitteessa Mikkolankuja 6 sijaitsevan, Solakallion koulun määräaikaista koulurakennusta koskevaa poikkeamis päätöstä mahdollisena.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

## Perustelut



Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueella on tarve erityislasten koulutilojen säilymiselle viideksitoista vuodeksi, jonka aikana varsinaisten koulutilojen toteutumisesta voidaan päättää. Solakallion erityiskoulun määräaikainen sijainti alueella on luonteva, koska ympäristössä toimii jo erityiskoulu ja perheryhmäkoti. Alue on rauhallinen ja toimintaan soveltuva. Määräaikaisen luvan loputtua alue on ennallistettavissa pallokentäksi.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyminen.

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.

#### 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 15 a  
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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 09 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

#### Liitteet



09.04.2024

Asia/24

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

## Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-  
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 09 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunnot

## Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



09.04.2024

Asia/24

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

KYMP Myyntilaskut

### 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  
Kymp/Rya/Tilat  
Valmistelija tiedoksianto