

## KONTULAN ALA-ASTE JA PÄIVÄKOTI, PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS SELVITYS POIKKEAMISISTA JA PERUSTELUT

### POIKKEAMISLUPAHAKEMUKSEN LIITE

- Kontulan ala-asteen tontti, 47/2/1 Rintinpolku 4, sijaitsee kerrostalo- ja pientalovaltaisten alueiden välissä, puistomaisessa ympäristössä, päättyvän kadun päässä. Tontti rajautuu kolmelta sivultaan puistoalueisiin ja yhdeltä sivultaan katualueeseen.
- Tontin vieressä sijaitsee Kontulan liikuntapuisto. Viereisellä tontilla sijaitsee Helsingin yhteislyseo.
- Koulun tontilla on kaksi rakennusta, varsinainen koulurakennus ja opetuskäyttöön jo aiemmin muutettu entinen asuin- ja kerhorakennus, jotka peruskorjataan nykyiseen käyttötarkoitukseensa ala-asteen kouluksi. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1970 arkkitehtien Timo ja Tuomo Suomalaisen suunnittelemina.
- Koulun oppilasmäärä lisääntyy noin 110 oppilaalla 550 oppilaaseen, lisäksi toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle uusia päiväkotitiloja 231 lapselle.
- Nykyisen päärakennuksen koillispuolelle toteutetaan kaksikerroksinen laajennusosa, johon sijoitetaan mm. uusi ruokasali ja keittiötilat, päiväkodin tilat pääosin, henkilökunnan työtilat sekä hallinnon ja oppilashuollon tilat.
- Lisäksi koulun vanhan osan luokkasiivet yhdistetään 2. kerroksen tasolle toteutettavalla laajennusosalla.
- Uusi ruokasali muodostaa koulu- ja päiväkotirakennukselle monikäyttöisen sydäntilan, joka toimii kokoavana tilana vanhan osan ja laajennuksen välillä, ja sen kautta yhteydet rakennuksen eri osien välillä toimivat jatkossa luontevasti.
- Lisäksi piha-alueelle rakennetaan koulun ja päiväkodin tarvitsemat kylmät varastorakennukset ja katokset, sekä kiinteistöä palvelevat jätekatos ja muuntamo. Vesikatoille rakennetaan uudet iv-konehuoneet.
- Koulun pihat uudistetaan ja päiväkodille rakennetaan uusi aidattu leikkipiha.

Hankkeessa on seuraavat poikkeamiset asemakaavasta perusteluineen:

1. Poikkeaminen rakennusoikeudesta
  - Asemakaavassa rakennusoikeus on 7000 kem<sup>2</sup>
  - Hankkeen rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä n. 8000 kem<sup>2</sup>
  - Rakennusoikeuden ylitys johtuu tarvittavien uusien koulu- ja päiväkotitilojen laajuudesta, siten että uusi rakennus vastaa väestöennusteen mukaisen uuden oppilas- ja tilapaikkamäärän tarpeisiin. Kontulan ala-asteen nykyiset tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle.
  - Laajennusosa on kaupunkikuvallisesti sopeutettu vanhaan rakennukseen ja ympäristöönsä.
2. Poikkeaminen rakennusalasta
  - Laajennus on sijoitettu vanhan koulurakennuksen koillispuolelle. Asemakaavassa rakennusala on merkitty koulurakennuksen lounaispuolelle.
  - Laajennuksen sijoitukseen ovat vaikuttaneet pääasiassa seuraavat asiat:
    - Entinen kerhorakennus, sisäänkäyntipiha ja koulun pääsisäänkäynti säilytetään kaupunkikuvallisesti arvokkaana kokonaisuutena.

- Kallioinen metsäsaareke tontilla pystytään säilyttämään osana koulun välituntipihaa.
  - Laajennuksen sijoituksella rakennukselle pystytään luomaan uusi monikäyttöinen ruokasali-sydäntila, jonka avulla yhteydet rakennuksen eri osien välillä toimivat jatkossa luontevasti. Ratkaisu mahdollistaa myös vanhojen arvokkaiden pääsisäänkäyntiaula- ja liikuntasalitiilojen säilyttämisen.
  - Laajennus tukeutuu nykyiseen huoltopiha-alueeseen. Huoltoajoa tarvitsevat tilat, kuten käsityön tilat, ammattikeittiö sekä jätetila sijaitsevat huoltopihan yhteydessä.
  - Päiväkodin saattoliikenne saadaan järjestettyä tontille läpiajettavana. Päiväkodin saattoliikennettä varten tehdään uusi ajoliittymä Rintinpolulta.
  - Piha-alueet saadaan säilytettyä yhtenäisinä. Nykyiset pelikentät ja koulun pihojen leikkialueet voidaan pääosin säilyttää. Päiväkodin aidatut pihat rajautuvat tontin pohjoisosaan, puistoalueen viereen.
  - Laajennuksen massoittelu noudattaa alkuperäistä arkkitehtonista ideaa, jossa rakennus porrastuu pohjoisen suuntaan.
  - Laajennus sijoitetaan mahdollisimman etäälle viereisellä puistoalueella sijaitsevasta, alueellisena hulevesireittinä toimivasta, avo-ojasta
3. Uusien varastojen ja muuntamon sijoitus
- Uudet jätekatos/muuntamo, polkupyöräkatos sekä päiväkodin ulkoiluväline- ja vaunuvarasto sijoitetaan alle 4m etäisyydelle tontin rajasta katu- tai puistoaluetta vasten. Lisäksi Rintinpolun puolelle tontin rajalle uuden ajoliittymän yhteyteen sijoitetaan uusi matala tukimuuri.
  - Ko. rakennukset on sijoitettu toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti rajaamaan piha-alueita.
  - Rakennukset sijoittuvat katu- tai puistoalueen vastaiselle tontin rajalle, matalina viherkattoisina rakennuksina ne soveltuvat kaupunkikuvaan, eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai muulle toiminnalle.
  - Asemakaavassa sallitaan talousrakennusten rakentaminen myös rakennusalan ulkopuolelle, mikäli se ei tuota haittaa muulle toiminnalle.
4. Säilytettäväksi merkitty puurivi poistetaan tontilta
- Asemakaavassa säilytettäväksi merkitty puurivi sijaitsee välittömästi laajennusosan kohdalla, joten sen säilyttäminen ei ole mahdollista.
  - Tontille istutetaan korvaavia puita pihasuunnitelman mukaisesti, niin että puiden määrä tontilla ei vähene.
5. Autopaikkojen sijoitus
- Asemakaavassa pysäköintialue on merkitty tontin koillisnurkkaan, jonne sijoittuu uusi ajoliittymä sekä ensisijaisesti päiväkodin saattoliikennettä palvelevat autopaikat.
  - Autopaikkoja sijoitetaan lisäksi huoltopihan reunaan, jonne sijoitetaan myös liikuntaesteisten autopaikat. Nykytilanteessa autopaikkoja sijaitsee myös tällä alueella. Laajennusosan rakentamisen ja päiväkodin pihan kulkuyhteyksien vuoksi autopaikkoja ei voida sijoittaa pelkästään asemakaavaan merkitylle alueelle.
  - Tontille saadaan sijoitettua asemakaavan mukaiset autopaikat.
6. Tontin rajojen muutokset
- Asemakaavaan merkittyjä tontin rajojen muutoksia puistoalueiden suuntaan ei toteuteta.
  - Muutokselle ei ole tarvetta, koska laajennus sijoitetaan tontin koillisosaan ja rakennusten ympärillä säilyy riittävät pihatilat.

Poikkeamiset on ennakkoon käsitelty viranomaisneuvotteluissa rakennusvalvonnan, kaavoittajien ja kaupunginmuseon edustajien kanssa. Suunnitelman kaupunkikuvalliset seikat on käsitelty rakennusvalvonnan kanssa ja suunnitelmalle on saatu kaupunginmuseon puoltava lausunto.