



29.11.2016

Akp/9

## 9

### Poikkeamishakemus (Tapanila, Veljestenpiha 7) (b-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-003953 T 10 04 01

Rakvv 39-0466-16-S, Ksv 5048\_14

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Tapanilan asemakaavaa nro 8850 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että

- myös asumiskäyttö rakennuksessa sallitaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennukseen saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Eri huoneistoja ei saa sijoittaa päällekkäin.
- Rakennusta ei saa laajentaa.
- Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
- Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.
- Taitekaton eteen pihan puoleisen matalan osan katonlappen päälle saadaan rakentaa parvekkeet, joiden leveys on maks. 2,5 m. Kevytrakenteisen kaiteen tulee olla metallia ja väriltään sama kuin kattopinnoitteen väri.
- Tontille saa rakentaa kerrosalan estämättä yhden sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskoko on 25 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennus tulee sijoittaa tontin pohjoispäättyyn. Talousrakennuksen muodon, materiaalin ja värin tulee sopia asuinrakennukseen. Talousrakennuksessa on oltava tummasävyinen ja sileä harjakatto tai pulpettikatto.



- Tontille saa tehdä yhden 3 m leveän ajoaukon kadun läntiseen päähän tonttia. Tontilla olevien väylien on oltava pääasiassa sorapintaisia. Vähäisessä määrin voidaan käyttää betonisia nurmikiviä autopaikkojen yhteydessä. Autokatoksia tai autotalleja ei saa rakentaa. Autopaikkoja tulee olla vähintään 1ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- Tontti on aidattava muita tontteja vastaan ja katuja vastaan puusäleaidalla, johon liittyy pensasaita. Puusäleaita tulee maalata tummasävyiseksi peittomaalilla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Kuitenkaan tonttien 23 ja 24 välisellä rajalla ei saa olla aita tai muuta rajaavaa elementtiä.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pätevän maisemasuunnittelijan tekemä pihasuunnitelma, joka turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puuston ja rakenteiden säilymistä. Pihasuunnitelmassa on otettava huomioon alueen arvot, pihan valaistus ja pihan toiminnallisuus. Lisäksi pihasuunnitelman on muodostettava visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus tontin 23 kanssa.

#### Hakija

Helsingin kaupunki, Kiinteistöviraston Tilakeskus (jättöpäivämäärä 17.2.2016)

#### Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39238 tontti 24.

#### Hakemus

Tapanilan vanhan ala-asteen ns. Pikkukoulun pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että asuinkäyttö sallitaan. Nykyinen kaavan mukainen käyttötarkoitus on YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue).

Hakija perustelee hakemusta sillä, että koulurakennukselle ei ole tarvetta kaupungin omaan käyttöön. Lisäksi haetaan mahdollisuutta poiketa rakennusmääräyksistä rakennussuojelullisista syistä. Rakennusmääräysten tulkinta kuuluu kuitenkin rakennusvalvontaviraston harkintavaltaan.

Tontille on vireillä myös vastaavan sisältöinen asemakaavan muutos.

#### Säännökset, joista poiketaan

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



## Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 30.1.1985 vahvistettu asemakaava nro 8850. Tontti on osa asemakaavan mukaista ohjeellista julkisten lähipalvelurakennusten tonttia nro 12, joka on jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi nro 23 ja nro 24. Tontilla nro 24 on rakennusoikeutta 358 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1172 m<sup>2</sup>

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi merkinnällä A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Tämän poikkeamishakemuksen kanssa vastaavan sisältöinen asemakaavan muutosehdotus on vireillä. Se on uuden yleiskaavan mukainen. Suunnitteilla olevan asemakaavan tarkoitus on suojella vanha koulurakennus, monipuolistaa koulurakennuksen käyttömahdollisuuksia ja täydentää alueen asuntokantaa.

## Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1923 rakennettu vanha arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas koulurakennus, ns. Pikku-koulu. Puurakenteinen kaksikerroksinen koulu on säilynyt hyvin alkupe-  
räisessä asussaan eikä merkittäviä muutoksia ole tehty lukuun ottamatta saniteettitilojen lisäyksiä. Yhtenä harvoista säilyneistä helsinkiläisistä puukouluista Tapanilan Pikkukoulu on luokiteltu korkeimpaan arvoluokkaan 1+ Opintielä-Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880-1980 -raportissa.

Rakennuksen koulutoiminta on lakkautettu vuonna 2014. Palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin. Rakennus on ollut vuodesta 2014 asti tyhjiällä.

## Osallisten kuuleminen ja lausunto

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (4.8.2016). Heille varattiin tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempaan kuulemiseen ei ole tarvetta, koska poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia laajemmalle.

Naapureilta saatiin kolme muistutusta, joiden tiivistelmä on alla:

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

**Puhelin**  
+358 9 310 1673  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



- Koulurakennus on järkevää muuttaa vakituiseen asumiseen.
- Koulun piha-alueesta muodostettu tontti on järkevää kaavoittaa asumiseen.
- Vastustetaan koulun muuttamista asuinkäyttöön.
- Koetaan koulun asuinkäyttöön muuttaminen tarpeettomaksi, koska Tapanilaan on muualle tulossa uudisrakentamista.
- Vanhan koulun julkisivun suojelu nähdään positiivisena.
- Koulun suojelu kokonaisuudessaan nähdään positiivisena, koska se on vanha ja historiallinen ja määritelty arvoluokkaan 1+ Helsingin koulujen arvotuslistauksessa.
- Alueella on todettu runsaasti häiriökäyttäytymistä.
- Koetaan, että Tapanilassa on pulaa työ- ja harrastustiloista, joissa erilaiset harrastuskerhot ja yhdistykset voisivat kokoontua.
- Ehdotetaan, että harrastetoimintaa varten voitaisiin vuokrata tiloja Veljestenpiha 2:sta (nykyiset koulurakennukset) eikä Veljestenpiha 7:stä.
- Poikkeamishakemus ohittaa demokraattisen kaavamuutosprosessin. Poikkeamispäätöksen peruste on saada rakennus nopeasti käyttöön, mutta sitä pidetään harhaanjohtavana, koska tilakeskus olisi voinut myydä tai vuokrata rakennuksen heti, kun kaupunki luopui rakennuksen koulukäytöstä vuonna 2014.
- Rajalle halutaan korkeaa näköesteenä toimivaa kasvillisuutta, jos rakentaminen sallitaan neljän metrin päähän rajasta.

Osassa muistutuksista viitataan myös laadittavana olevaan kaavamuutokseen. Nämä mielipiteet käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.

#### Vastine naapureiden muistutuksiin

Tapanilassa on sekä yksityisissä että julkisissa rakennuksissa tiloja jotka soveltuvat erilaisiin kerho- ja yritystoimintoihin. Tapanilassa on liiketäi työtilaksi kaavan mukaisesti soveltuvia tiloja asuinrakennusten pohjakerroksissa, mm. Päivöläntien varressa ja Tapanilantorin ympäristössä. Suunniteltaessa uudisrakentamista alueelle edellytetään useimpien työtilojen rakennettavaksi myös rakennusten ensimmäisen kerroksen tiloihin.



29.11.2016

Akp/9

Koulutoiminnan loppumisen jälkeen tilakeskus on selvittänyt mahdollisuudet kaupungin tilatarpeisiin mutta käyttöä ei ole ilmennyt. Poikkeamisella mahdollistetaan rakennuksen suojelu ja kunnossa pysyminen.

Poikkeamisen ehtona on määräys, minkä mukaan rajalle tulee istuttaa pensasaita puusäleaidan lisäksi.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta ja opetusvirastolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan seuraavasti:

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Kaupunginmuseo ei puolla poikkeamispäätöshakemusta Veljestenpiha 7-9 rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennuksen säilymisen varmistamiseksi. Poikkeamispäätöksellä rakennus voidaan saada käyttöön suojeleusmakaavaa vastaavin ehdoin.

Koulutoimella ei ole tarvetta rakennukselle, koska palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin. Tästä johtuen maankäytöllisesti ei ole myöskään tarvetta koulurakennuksen tontille.

Uuden yleiskaavan mukaisesti alueen asuntorakentamista tulee tiivistää ja tehostaa täydennysrakentamisen avulla. Tarpeettoman koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on siten puollettavissa.

Rakennusvalvonnan kanssa on käyty keskusteluja käyttötarkoitusten muutosten sekä peruskorjausten yhteydessä vaadittavista asioista. Rakentamismääräykset tai mahdolliset lievennykset harkitaan tällöin tapauskohtaisesti kokonaisuus huomioon ottaen.

Poikkeamisen ehtona ovat vireillä olevan suojeleusmakaavan mukaiset rakennuksen säilyttämistä ja korjaamista koskevat velvoitteet.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja suojeleusmakaavan edistäminen.



29.11.2016

Akp/9

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.

Haettu toimenpide on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja vastaa myös uuden yleiskaavan tavoitteisiin. Lisäksi haettu toimenpide on viireillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden ja tarkoituksen mukainen.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

#### Maksu

1 500 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 13.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

#### Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

#### Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049  
susan.niemela(a)hel.fi

#### Liitteet



29.11.2016

Akp/9

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Selvitys poikkeamisesta
- 3 Alustavat suunnitelmat
- 4 Ympäristökartta
- 5 Asemakaavaote
- 6 Valokuvia
- 7 Muistutukset

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet yhdistyksiltä tai henkilöiltä, jotka eivät ole naapuri-osallisia

## Muutoksenhaku

- Maksun osalta
- Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

## Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 3  
Liite 4  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi