

**Lupatunnus** LP-257-2024-00602  
**Kiinteistötunnus** 257-460-3-133  
**Kiinteistön osoite** Masalantie 268  
**Hakija** Kirkkonummen kunta  
Ervastintie 2, 02401 Kirkkonummi

**Toimenpide** Nissniku-talon (koulu, kirjasto, nuorisotilat) 9300 k-m2 rakentaminen  
Sepänkylän koulun purkaminen  
Tilapäisen koulun pysyttäminen viideksi vuodeksi

**Poikkeamiset** Poikkeamiset

- Rakennuksen osan sijoittaminen ilman rakennusoikeutta olevalle tontin osalle
- Rakennusalueen rajan ylittäminen
- Ajoliittymän salliminen Sepänkyläntien varrella pp-alueen läpi
- Saattoliikenteen salliminen puistoalueen hr-merkinnän (huoltorakennus) kohdalla sekä rakentaa kevyen liikenteen silta hulevesialtaan (hule-1 alue) yli.

- Pysyttää tilapäinen koulurakennus viideksi vuoksi eteenpäin 26.9.2028 saakka, jonka rakennuslupa (18-0328-A) on rauennut 26.9.2023.

#### Perustelut

- Yleinen etu
- Julkinen rakennus
- Kunnan hanke
- Koulun sijoittaminen laajemmin Masalantien varteen suojaa koulun pihaa paremmin melulta ja samalla avaa paremmin koulupihaan näkyviä urheilupuiston suuntaan
- Jäykkä, sitova kaavaratkaisu ei tue kunnan tässä hankkeessa käyttämää kilpailullista menettelyä, jolla haetaan erilaisia vaihtoehtoja ja pyritään löytämään paras ratkaisu.
- Aikataulullisesti kaavapoikkeaminen on tässä tapauksessa paras ratkaisu, ja kadun toisella puolella sijaitsevan Teman talon kaavamuutoksen yhteydessä toteutetaan koulutontin asemakaavamuutos.
- Päätöksen ehdoissa on huomioitu LPA-alueen autopaikkojen sijoitus Y-alueelle
- Y-alueen vieressä olevalla LPA-alueella on kaavassa mahdollistettu sijoittaa kortteleiden 2008, 2016 ja 2031 autopaikkoja ja rakennuttajan ehdotuksena on, että kortteleiden 2008 ja 2031 tulevat pysäköintipaikat sijoitetaan lähiliikuntapaikan vieressä olevalle LPA-alueelle, jolloin Nissniku-talo saisi sijoittaa LPA-alueelle ja Y-alueelle kaavamääräysten mukaiset pysäköintipaikat
- Sepänkyläntien varrella oleva pp-alueen osa on hyvin leveä, ja ajoliittymän sallimisesta huolimatta pp-alueen leveys kyseisellä kohdalla on normaalia pp-alueen leveyttä suurempi. Kyseisellä kohdalla ei myöskään ole liittymäkieltoa.
- Saattoliikenteen salliminen puistoalueen hr-merkinnällä (huoltorakennus) merkitylle alueelle sujuvoittaa liikennettä ja luo yksisuuntaisena liikenteenä turvallisemman liikennetarkoituksen. Kyseiselle hr-alueelle on jo rakennettu yksi huoltorakennus. Lisäksi sillan rakentaminen kevyelle liikenteelle hulealtaan yli parantaa turvallista liikkumista saattoalueelta koulupihaan.
- Hanketta on kehitetty yhdessä kaavoituksen, toimitilapalveluiden ja rakennusvalvonnan kanssa
- Kaavoitus puoltaa poikkeamista

**Lausunnot** Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 11.4.2024, Lausunto  
Kunta naapurina, 11.4.2024, Ei huomautettavaa

**Naapuriin kuuleminen** Kunta kuulee naapurit 5.4.2024 postitetuilla kirjeillä. Kuuleminen valmistuu lautakunnan kokoukseen mennessä.

## Lähtökohtatiedot

### Kaavoitus:

Masalan urheilupuisto, asemakaavan muutos (kv. 2017)

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

11000, III, 2 as

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

(2008, 2016, 2031)

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) Masalan urheilupuisto

Huoltorakennusten rakennusala (hr), I, 700

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp)

Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa Alueelle saa ulottaa

huoltoreitin. (hule-1)

Yleismääräykset (VU-alue):

Alueen huoltorakennuksen rakennusosalalle (hr) saa rakentaa huolto- ja varastotiloja sekä

asukaspuistoa palvelevia tiloja. Alueelle saa rakentaa pallokentän (vu) yhteyteen

yksikerroksisia huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennusoikeus on enintään 200 k-

m<sup>2</sup>. Ohjeelliseksi palstaviljelyalueeksi varattavalle alueen osalle saa toteuttaa alueen

toimintaa palvelevia rakennelmia enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

### Muuta:

Kyseessä on Nissniku-talon uudisrakennuksen toteuttaminen elinkaarihankkeena

Kirkkonummen kunnalle. Uudisrakennukseen on tarkoitus rakentaa tilat koululle, kirjastolle

sekä nuorisopalveluille. Yhteensä tiloja tulee noin 700 lapselle.

Poikkeaminen sijoittuu kahden tilan (460-3-133 ja 460-5-82) alueelle ja kolmen

asemakaavamääräyksen alueelle (Y, LPA ja VU). Y-alueella on v. 1989 valmistunut

koulurakennus 5670 k-m<sup>2</sup> (rakennuslupa 87-58-A, muutosluvat 14-80-D ja 15-75-D),

joka puretaan. Lisäksi tilalla on tilapäisellä rakennusluvalla (18-328-A) rakennettu

koulurakennus 1537 k-m<sup>2</sup>, jonka lupa on viime syksynä rauennut.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat seuraavat:

1) Rakennuksen osan sijoittaminen ilman rakennusoikeutta olevalle tontin osalle

2) Rakennusalueen rajan ylittäminen

3) Ajoliittymän salliminen Sepänkyläntien varrella pp-alueen läpi

4) Saattoliikenteen salliminen puistoalueen hr-merkinnän (huoltorakennus) kohdalle sekä

kevyen liikenteen sillan rakentaminen hulevesialtaan (hule-1 alue) yli

5) Tilapäinen koulurakennuksen pysyttäminen viideksi vuoksi eteenpäin 26.9.2028

saakka, jonka rakennuslupa (18-0328-A) on rauennut 26.9.2023.

Perustelut ovat seuraavat:

- Yleinen etu
- Julkinen rakennus
- Kunnan hanke
- Koulun sijoittaminen laajemmin Masalantien varteen suojaa koulun pihaa paremmin melulta ja avaa samalla paremmin koulupihan näkyviä urheilupuiston suuntaan
- Jäykkä, sitova kaavaratkaisu ei tue kunnan tässä hankkeessa käyttämää kilpailullista menettelyä, jolla haetaan erilaisia vaihtoehtoja ja pyritään löytämään paras ratkaisu
- Aikataulullisesti kaavapoikkeaminen on tässä tapauksessa paras ratkaisu, ja kadun toisella puolella sijaitsevan Teman talon kaavamutoksen yhteydessä toteutetaan koulutontin asemakaavamuutos; Päätöksen ehtoissa on huomioitu LPA-alueen autopaikkojen sijoitus Y-alueelle; Sepänkyläntien varrella oleva pp-alueen osa on hyvin leveä ja ajoliittymän sallimisesta huolimatta pp-alueen leveydeksi jää normaalia pp-alueen leveyttä suurempi alue, kyseisellä kohdalla ei myöskään ole liittymäkieltoa.
- Saattoliikenteen salliminen puistoalueen hr-merkinnällä (huoltorakennus) merkitylle alueelle sujuvoittaa liikennettä ja luo yksisuuntaisena liikenteenä turvallisemman liikenneratkaisun. Kyseiselle hr-alueelle on jo rakennettu yksi

huoltorakennus. Lisäksi sillan rakentaminen kevyelle liikenteelle hulealtaan yli parantaa turvallista liikkumista saattoalueelta koulupihaan.

- Hanketta on kehitetty yhdessä kaavoituksen, toimitilapalveluiden ja rakennusvalvonnan kanssa.
- Kaavoitus puoltaa poikkeamista.

Poikkeaminen rakennusalueesta mahdollistaa myös massiivipuurakenteisena rakennettavan puukoulun, joka rakennustekniikkansa puolesta on yleensä massoittelultaan kompaktimpi rakennusmassa.

Hakemuksessa ehdotetaan lisäksi seuraavaa: Kaava-alueen Y-merkinnän vieressä olevalla LPA-alueella on kaavassa mahdollistettu sijoittaa kortteleiden 2008, 2016 ja 2031 autopaikkoja. Rakennuttajan ehdotuksena on, että kortteleiden 2008 ja 2031 tulevat pysäköintipaikat sijoitetaan lähiliikuntapaikan vieressä olevalle LPA-alueelle, jolloin Nissniku-talo sijoittaisi LPA-alueelle ja Y-alueelle kaavamääräysten mukaiset pysäköintipaikat.

Asemakaavassa VU-alueen hr-alueelle on esitetty rakennusoikeudeksi enintään 700 k-m<sup>2</sup>. Urheilupuiston huoltorakennus 287 k-m<sup>2</sup> on valmistunut v.2018 (17-86-A). Huoltorakennus ei sijoitu saattoliikenteelle esitetylle paikalle vaan selkeästi sen toiselle puolelle.

Kaavamääräyksessä on virheellisesti maininta palstaviljelyalueesta, joita on kaavakartassa ainoastaan VL-alueella.

Valmistelija  
Päätätjä

Arja Sihvola  
Rakennus- ja ympäristölautakunta  
Kirkkonummen kunta

## Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää suostua hakemukseen ja päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

LPA-alueen pienentymisestä johtuva autopaikkojen väheneminen on otettava huomioon Y-alueen autopaikoissa.

Päätöksen antaminen:

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös ja rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan valitusviranomaisen kirjaamosta.

Rakennuslupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava toimenpidelupa / rakennuslupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

## Päätös

Hyväksytty

Päätöksen perustelut

Kyseessä on Nissniku-talon rakentaminen asemakaavan Yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) sekä osittain Autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Nissniku-taloon sijoitetaan tilat koululle, kirjastolle sekä nuorisopalveluille. Samalla puretaan v. 1989

rakennettu koulu ja jatketaan tilapäisen koulun pysyttämistä paikallaan viiden vuoden ajan. Koulun saattoliikenne ohjataan Masalan urheilupuiston (VU) huoltorakennusmerkinnällä (hr) esitetyn alueen läpi sekä sillalla hulevesialtaan ylitse.

Poikkeamiset asemakaavasta koskevat Rakennuksen osan sijoittamista ilman rakennusoikeutta olevalle tontin osalle; Rakennusalueen rajan ylittämistä; Ajoneuvoliittymän sallimista Sepänkyläntien varrella pp-alueen läpi; Saattoliikenteen sallimista puistoalueen hr-merkinnän (huoltorakennus) kohdalle sekä kevyen liikenteen sillan rakentaminen hulevesialtaan (hule-1 alue) yli; Tilapäinen koulurakennuksen pysyttämistä viideksi vuoksi eteenpäin 26.9.2028 saakka.

Kyseessä on yleinen etu, julkinen rakennus sekä kunnan hanke. Jäykkä, sitova kaavaratkaisu ei tue kunnan tässä hankkeessa käyttämää kilpailullista menettelyä, jolla haetaan erilaisia vaihtoehtoja ja pyritään löytämään paras ratkaisu. Aikataulullisesti kaavapoikkeaminen on tässä tapauksessa paras ratkaisu, ja kadun toisella puolella sijaitsevan Teman talon kaavamuutoksen yhteydessä toteutetaan koulutontin asemakaavamuutos.

Koulun sijoittaminen laajemmin Masalantien varteen suojaa koulun pihaa paremmin melulta ja avaa samalla paremmin koulupihan näkymiä urheilupuiston suuntaan. Päätöksen ehdossa on huomioitu LPA-alueen autopaikkojen sijoitus Y-alueelle.

Sepänkyläntien varrella oleva pp-alueen osa on hyvin leveä ja ajoliittymän sallimisesta huolimatta pp-alueen leveydeksi jää normaalia pp-alueen leveyttä suurempi alue. Kyseisellä kohdalla ei myöskään ole liittymäkieltoa ja liittymä on jo aiemmin toteutettu.

Saattoliikenteen salliminen puistoalueen hr-merkinnällä (huoltorakennus) merkitylle alueelle sujuvoittaa liikennettä ja luo yksisuuntaisena liikenteenä turvallisemman liikenneratkaisun. Kaavamääräyksen sallima huoltorakennus on jo toteutettu kaavamerkinnän alueelle, eikä saattoliikenne estä sen käyttöä. Lisäksi sillan rakentaminen kevyelle liikenteelle hulealtaan yli parantaa turvallista liikkumista saattoalueelta koulupihaan. Hulevesialtaan ylittäminen sillalla ei myöskään haittaa hulevesialtaan toimintaa. Lisäksi voi todeta, että kaavamääräyksissä todetaan muun muassa, että alueelle saa ulottaa huoltoreitin.

Hanketta on kehitetty yhdessä kaavoituksen, toimitilapalveluiden ja rakennusvalvonnan kanssa. Kaavoitus puoltaa poikkeamista.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovellatut oikeusohjeet  
Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §  
23.4.2024  
2.5.2024  
3.5.2024  
viimeistään 3.6.2024  
4.6.2024

Tämä päätös on voimassa 4.6.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

## Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

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

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5,  
00520 HELSINKI