



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

61 §
Kallio, Kaikukuja 7, poikkeamishakemus

HEL 2018-006179 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03298, hankenumero 5046_51

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 332 tonttia 15 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9699 seuraavasti:

- poiketaan rakennusoikeudesta (601 k-m²/19,39 %) ja rakennusala-
ta koulurakennuksen laajennusosan mahdollistamiseksi.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Uudisosan sijoittelussa ja suunnittelussa noudatetaan 11.5.2018 päivättyjen suunnitelmien periaatteita. Uudisosa sovitetaan arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään suojellun koulurakennuksen ilmeeseen.
- Toimisto- ja opetuskäyttöä varten osoitetaan pyöräpaikkoja vähintään 1 pp/50 k-m². Lisäksi vierailijoiden pyöräpysäköintiin varataan vähintään 1 pp/1 000 k-m². Paikat osoitetaan tontilta tai lähietäisyydeltä.
- Pihamaalle ei sijoiteta autopaikkoja yhtä liikuntaesteisille varattua paikkaa lukuun ottamatta.
- Ilmanvaihtolaitteiden äänieristykseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Hakija

Helsingin kaupunki/Rakennetun omaisuuden hallinta

Rakennuspaikka

11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 332 tontti 15

Hakemus

Hakija hakee lupaa laajennusosan rakentamiseen koulurakennuksen perusparannuksen yhteydessä poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 9699 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Uudisosa sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle.



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tiivistetään alueen kaupunkirakennetta ja parannetaan koulun tiloja ja toiminnallisuutta (muun muassa esteettömyys, paloturvallisuus, ilmanvaihto).

Laajennusosa sijoitetaan sisäpihalle siten, että se ei vaikuta rakennuksen suojeltuihin katujulkisivuihin. Laajennus täydentää ja rajaa pihatilaa niin, että sen käyttö on luontevaa ja siten ettei laajennus varjosta juurikaan tontin tai naapureiden piha-alueita. Peruskorjauksen yhteydessä pihalta poistetaan autopaikat.

Kaavanmukainen rakennusoikeus on 3 100 k-m², toteutunut kerrosala 3 444 k-m² ja muutoksen mukainen kerrosala 3 701 k-m². Kaavanmukainen rakennusoikeus ylittyy suunnitellussa tilanteessa 601 k-m² (19,39 %).

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 19.11.1990 vahvistettu asemakaava nro 9699. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille on osoitettu kaksi rakennusalaa, joista Kaikukujan puoleinen on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-2. Rakennusten kerrosluku on viisi.

Tontin rakennusoikeus on 3 100 k-m². Kyseessä on niin kutsuttu kaksitasokaava, jossa rakennusoikeus on määritelty toteutunutta kerrosalaa pienemmäksi. Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä on määrätty alueen käyttötarkoituksesta, jos sitä ei muuteta rakennus- tai muutosluvassa määriteltyä, rakennusalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitseen sen ulkopuolella, enimmäiskerrosalasta, silloin kun toteutunut kerrosala ylittää tontille osoitetun rakennusoikeuden sekä kerrosluvusta.

Rakennusalojen ulkopuolinen alue on merkitty istutettavaksi ja sille on osoitettu varaus maanlaiselle autonsäilytystilalle. Pihakanteen ei saa tehdä aukkoja eikä sille saa johtaa autonsäilytystilan poistoilmaa. Autopaikkoja määrätään toteutettavaksi enintään 1 ap/350 k-m² opetustoimintaa, 1 ap/140 k-m² toimistokerrosalaa ja 1 ap/400 k-m² julkista palvelukerrosalaa palvellon.



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä Kantakaupunki C: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu merkinnällä Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila. Alue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1928 valmistunut rakennus (Vainö Vähäkallio) ja tähän liittyvä laajennusosa vuodelta 1957 (Jorma Järvi). Toteutunut kerrosala on yhteensä 3 444 k-m². Rakennus on kuusikerroksinen. Opintiellä-selvityksen (Kaupunkisuunnitteluvirasto 2004) mukaan rakennus kuuluu Helsingin arvokkaimpien (koulu)rakennusten joukkoon ja sillä on erityisiä historiallisia arvoja. Rakennuksessa toimii Kallion lukio. Pihamaa on asfaltoitu ja sille on sijoitettu autopaikkoja. Kaavan mahdollistamaa maanalaista pysäköintitilaa ei ole toteutettu.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (24.10.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Asunto Oy Agricolankulmalla (16.11.2018) ei ole poikkeamisasiaan huomauttamista, paitsi siltä osin, että ilmanvaihtolaitteiden äänieristyksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä Helen Sähköverkko Oy:ltä ja Helen Oy:ltä.

HSY toteaa lausunnossaan (20.11.2018), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Helen Sähköverkko Oy:llä (28.11.2018) ei ole poikkeamishakemukseen huomautettavaa.

Päätöksen perustelut



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se parantaa koulun toiminnallisuutta ja sen vaikutukset ympäröivään kaupunkirakenteeseen ovat vähäiset.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen.

Pyöräpaikat tulee pyrkiä toteuttamiaan nykyisten linjausten mukaisesti.

Suunnitelman mukaisen kerrosalan perusteella pyöräpaikkoja tulee toteuttaa 79 kpl. Suunnitelmassa piha-alueelle on osoitettu 22 paikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, voiko pyöräpysäköinnin määrää tontilla lisätä ja selvittää yhteistyössä yleisiä alueita hallinnoivan viranomaisen kanssa, voiko puuttuvia pyöräpaikkoja osoittaa katualueelta tai muilta yleisiltä alueilta koulun edustalta.

Pihan rajallisen koon vuoksi autopaikat tulee poistaa yhtä liikuntaesteisille varattua paikkaa lukuun ottamatta ja piha tulee varata oleskeluun/ulkoiluun ja pyöräpysäköintiin. Nykyisten linjausten mukainen autopaikkavaatimus on enintään 1/500 k-m².

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 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 poikkeaa-



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Nummikoski
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 61 §.

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:



14.06.2019

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



14.06.2019

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.



14.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.06.2019.