



§ 130

Ruskeasuo, Kytösuonpolku 4, poikkeamishakemus

HEL 2020-011733 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-09744, hankenumero 5045_65

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asemakaava-alueen 9090 koskevan poikkeamishakemuksen. Haettu poikkeaminen asemakaavamääräyksistä koskien autopaikkojen vähimmäismäärää ja autopaikkojen sijoitusta myönnetään siten, että:

- asemakaava-alueen 9090 velvoiteautopaikkojen määrää vähennetään 35 autopaikalla
- AL-kortteleiden pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asemakaava-alueen 9090 kaikkien AK-kortteleiden autopaikkoja, ei pelkästään asemakaavassa mainittujen AL- ja AK-kortteleiden ja tonttien autopaikkoja.

Maksu

1 569,75 euroa

Hakija

Kytösuontien Pysäköinti Oy

Rakennuspaikka

16. kaupunginosa (Ruskeasuo). Poikkeaminen koskee asemakaava-alueen nro 9090 kaikkia LPA-tontteja sekä alueen seuraavia kortteleita ja tontteja:

- 16710 (tontit 1, 3, 4, 5, 6)
- 16711 (tontit 5, 6, 17)
- 16718 (tontit 1, 2)
- 16736 (tontti 2)
- 16737 (tontit 4, 5, 7, 8)
- 16738 ((tontit 1, 2)
- 16739 (tontit 1, 2, 5, 6)
- 16741 (tontit 2, 3, 4, 5)
- 16742 (tontit 3, 4, 5, 6)
- 16744 (tontit 1, 2).



Hakemus

Kytösuontien Pysäköinti Oy (Kypys) hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta 9090 siten, että autopaikkavelvoitetta alennetaan joko 61 autopaikalla tai n. 30 autopaikalla. Kypys hakee ensisijaisesti 61 autopaikan vähentämistä, joka vastaa Kytösuontien alueelta poistuvaa autopaikkamäärää, kun alueen koillisosan Huopalahdenportin asuinalue ja siihen liittyvä Kytösuontien muutos toteutetaan. Toissijaisesti Kypys hakee n. 30 autopaikan vähentämistä, joka vastaa puuttuvien velvoiteautopaikkojen määrää edellä mainitun muutoksen toteutuessa. Hakemuksen lisäkirjeessä Kypys hakee lupaa poiketa autopaikkojen sijoittamiseen liittyvästä määräyksestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kaava-alueen autopaikkoja on pysyvästi liikaa suhteessa kysyntään, jonka takia hakijalla on painavat syyt vähentää tarpeettomien autopaikkojen ylläpitovelvoitetta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Alueella, jota poikkeaminen koskee, on voimassa asemakaava nro 9090 vuodelta 1987. Asemakaavamääräysten mukaan asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä tulee olla 1 ap/140 k-m². Autopaikkojen sijoittamisesta on määrätty, että AK-kortteleiden autopaikat tulee sijoittaa LPA- tai AL-korttelialueelle ja oman tontin rakennuksiin tai pysäköimispaikoille. Vähintään 10 % autopaikoista tulee sijoittaa oman tontin rakennuksiin. Lisäksi on autopaikkojen sijoittamisesta määrätty, että ainoastaan AL-kortteleiden omat autopaikat ja kortteleiden läheisyydessä sijaitsevien AK-kortteleiden autopaikkoja saa sijoittaa AL-kortteleiden pysäköintilaitoksiin. Vuoden 1987 jälkeen alueen sisällä on tehty neljä pienempää asemakaavamuutosta, (nrot 9639, 9834, 10885, 11673), jotka eivät ole vaikuttaneet merkittävästi alueen pysäköintiperiaatteisiin tai -määriin.

Pikku Huopalahden asuinalueen itäosa on Helsingin yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) osoitettu kantakaupunkialueeksi C2. Kantakaupunkialueita kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kantakaupunkialueita kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Länsiosa on osoitettu asuntovaltaisiksi alueeksi A2. Asuntovaltaisia alueita kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.



Nykytilanne

Kaupunki omistaa asemakaava-alueen 9090 kaikki LPA-tontit sekä AK- ja AL-tontit, kolmea tonttia lukuun ottamatta.

Kaupunki on vuokrannut LPA-alueet alueen taloyhtiöiden omistamalle Kytösuontien Pysäköinti Oy:lle (Kypys), jonka tehtäviin kuuluu hallinnoida alueen autopaikkoja ja vuokrata autopaikkoja asemakaava-alueen 9090 osakasyhtiöille.

Alueelle on rakennettu 746 autopaikkaa. Asemakaava-alueen 9090 asuinkortteleiden autopaikat sijaitsevat maantasossa olevilla LPA-tonteilla, kahden AL-tontin paikoituslaitoksissa sekä omilla AK-tonteilla.

Poikkeamishakemuksessa on Kypys:n selvitys alueen autopaikkatilanteesta:

- pysäköintilaitoksissa on 280 autopaikkaa, joista 118,5 on vuokrattu osakasyhtiöiden käyttöön
- LPA-alueilla on 324 autopaikkaa, joista 242,5 on vuokrattu osakasyhtiöiden käyttöön
- tonteilla on 142 autopaikkaa.

Autopaikkamäärät perustuvat Kypys:n autopaikkatilastoon 30.4.2018. Kypys:n ilmoituksen mukaan tilanne ei ole muuttunut merkittävästi sen jälkeen. Osakasyhtiöiden käytössä on yhteensä 503 autopaikkaa. Vapaita autopaikkoja on 243 kpl.

Helsingin kaupunki on tehnyt oman autopaikkakartoituksen vuonna 2014 Pikku Huopalahden koillisosan asemakaavamuutoksen käynnistysvaiheessa. Kartoituksessa otettiin huomioon myös katualueille väärin pysäköidyt autot. Katualueille väärin pysäköityjen autojen määrä oli vähäinen. Kaupungin ja Kypys:n kartoituksissa on yhteneväinen tulos. Alueella on paljon vapaita pysäköintipaikkoja.

Kaava-alueen 9090 koillisosaan, Helsingin Yliopistokiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen omistamalle tontille 16742/2, suunnitellaan Huopalahdenportin uusi asuinalue n. 2 500 uudelle asukkaalle. Asemakaavan muutosehdotus nro 12591 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.9.2020.

Huopalahdenportin kaavamuutoksella on vaikutuksia myös kaava-alueen 9090 pysäköintijärjestelyihin. Kaavamuutoksen myötä Kytösuontien varren LPA-alueilta poistuu yhteensä 61 Kypys:n hallinnoimaa autopaikkaa, koska Kytösuontien varrella oleva LPA-alue 16742/7 sekä osa LPA-alueesta 16742/8 osoitetaan kaavamuutoksessa kaduksi. Kaava-alueelle jää muutoksen jälkeen 685 velvoiteautopaikkaa (746-



61=685 ap). Kaupungin tekemien laskelmien mukaan kaava-alueelle 9090 on rakennettu hieman enemmän autopaikkoja (746 ap) kuin rakennuslupien mukainen toteutunut kerrosala edellyttää (720 ap). Kytösuontien muutoksesta johtuen asemakaava-alueen 9090 velvoiteautopaikkoja jäisi näin ollen uupumaan yhteensä 35 kpl (720 - 685 = 35 ap). Huopalahdenportin asemakaavan muutosehdotuksessa 12591 on kaavamääräyksellä huolehdittu siitä, että kaava-alueen 9090 puuttuvat velvoiteautopaikat voidaan sijoittaa kaavamuutosalueen LPA-tontille 16754/2. Velvoiteautopaikkojen rakentaminen edellyttäisi kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamista.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (8.12.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska kaava-alueen 9090 velvoitepaikkojen vähentämisellä ja autopaikkojen sijoittamisella ei tehtyjen kartoitusten mukaan ole vaikutuksia laajemmalle.

Helsingin kaupunki on naapurialueiden maanomistajana ilmoittanut, ettei kaupungilla ole huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueen täydennysrakentamisen yhteydessä tehdyissä selvityksissä on osoitettu, että kaava-alueella 9090 on pitkään ollut autopaikkojen ylitarjontaa.

Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä siten, että kaava-alueella 9090 vähennetään 35 autopaikkaa on perusteltua, koska selvitykset ja tarkennetut laskelmat osoittavat, että kaava-alueelle rakennetut autopaikat ovat riittävät. Huopalahdenportin alueen toteutuessa asemakaava-alueen 9090 puuttuvia velvoiteautopaikkoja ei tarvitse rakentaa kaavamuutosalueen LPA-alueelle.

Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä on perusteltu alueen sijainti huomioon ottaen. Alue sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Mannerheimintien ja Vihdintien bussipysäkit sijaitsevat alueen vieressä ja raitiovaunu kulkee keskustan ja Pikku Huopalahden pohjoisosan välillä. Alue on myös hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väyliä käyttäen.

Poikkeaminen autopaikkojen sijoittamisesta on perusteltua, koska poikkeaminen edesauttaa joustavaa pysäköintijärjestelyn järjestämistä alueella.



Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukaiset pysäköinti-järjestelyt.

Haettu toimenpide ei 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 15a

Rakennusvalvontataksa 2021, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen toimenpiteeseen 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
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimenpidealue (asemapiirustus)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija ja hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimenpidealue (asemapiirustus)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus perusteluineen

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija ja hakijan edustaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



16.03.2021

Asia/14

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Marina Fogdell
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie