



## § 263

### Vartiokylä, Metrovarikonkuja 4, poikkeamishakemus

HEL 2019-002215 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-00962, hankenumero 5050\_74

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45196 tonttia 12 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11806 seuraavasti:

- Poiketaan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta KL siten, että tontilla on mahdollista harjoittaa varikkotoimintaa.
- Tonttia koskevaa pysäköimispaikan kaavamääräystä ”Autopaikkojen väliin on istutettava yksi lehtipuu / 12 ap.” ei tarvitse noudattaa.
- Pysäköintipaikat sijoittuvat osittain pysäköinnille varatun tilan ulkopuolelle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Linja-autovarikon liikenne on ohjattava Ratasmyllyntien kautta Varikkotielle.
- Tontin hulevesien viivyttämistä varten on toteutettava biosuodatusalue.
- Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintiin, on istutettava tai jätettävä läpäiseväksi pinnaksi.
- Varikkoalueelta valuvia hulevesiä varten on rakennettava öljynerotuskaivo.
- Geoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämistä alueella tulee selvittää.

Hakija

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45196 tontti 12

Hakemus



Hakija hakee lupaa varikkorakennuksen (753 k-m<sup>2</sup>) ja pysäköintialueen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11806 siten, että

1. Poiketaan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta KL.
2. Poiketaan pysäköimispaikan kaavamääräyksestä ”Autopaikkojen väliin on istutettava yksi lehtipuu / 12 ap.”.
3. Pysäköintipaikat sijoittuvat osittain pysäköinnille varatun tilan ulkopuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

1. Linja-autovarikko siirretään nykyiseltä paikaltaan, koska nykyiselle tontille sijoitetaan Raide-Jokerin varikkotoiminta. Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille rakennettava pikaraitiotiejärjestelmä. Raide-Jokerille rakennetaan raitiovaunuvarikko tontille, jossa nykyisin sijaitsee linja-autovarikko. Jotta raitiovaunuvarikkoa päästään rakentamaan, tulee linja-autovarikko siirtää toisaalle, tässä suunnitelmassa esitettävään sijaintiin. Linja-autovarikko palvelee runkolinjan 550 varikon. Linjan liikennöitsijä tulee olemaan varikon päätoimija.
2. Puiden istuttaminen linja-autojen paikoituksen väliin vaikeuttaa linja-autojen liikkumista varikkoalueella.
3. Pysäköintipaikat on järjestetty tontille pohjoisemmaksi kuin asemakaavassa. Samalla tontin eteläosaan jää rakentamatonta aluetta.

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 26.8.2009 vahvistettu asemakaava nro 11806. Asemakaavan mukaan

- tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL)
- tontin rakennusoikeus on 5 100 k-m<sup>2</sup>
- pysäköimispaikalle on sijoitettava autopaikkojen väliin yksi lehtipuu / 12 ap
- rakennuksen pääasiallinen enimmäiskorkeus on 9 m. 5 % kerrosalasta saadaan sijoittaa enintään 12 m korkeaan rakennuksen osaan.



- katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön
- on saatuneet maat kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä
- autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi, jota kehitetään yhdyskuntateknisen huollon, tietoliikenteen ja liikenteen käyttöön. Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon ja yhdyskuntateknisen huollon kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita.

Nykytilanteessa tontin pohjoisosassa on asfaltoitua varasto- ja liikennealuetta. Tontin eteläosa on rakentamaton. Siellä on osin umpeen kasvanutta ruohokasvillisuuden peittämää aluetta ja nuoria lehtipuumetsiköitä.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (7.3.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot pelastuslaitokselta, Helsingin liikenneliikelaitokselta (HKL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Oy:ltä, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Gasum Oy:ltä, Auris Kaasunjakelu Oy:ltä ja Suomen Kaasuenergia Oy:ltä.

Helsingin seudun liikenne (HSL) toteaa lausunnossaan (8.4.2019), että HSL kannattaa poikkeamisluvan myöntämistä. Jotta bussiliikenteen tehokas liikennöinti mm. runkolinjalla 550 voidaan taata, tulee Raide-Jokerin varikon rakentamisen myötä poistuvalla Vartiokylän bussivarikolle luoda vaihtoehtoinen sijainti.

HSL on lausunut tästä Kauppamylyntien ympäristön kaavamuuutoksesta 21.3.19. Tässä yhteydessä esitettiin huomio siitä, että tulevaisuutta ajatellen suunnittelussa kiinnitetään huomiota Itä-Helsingin bussivarikkokokonaisuuteen ja varmistetaan varikkotilojen toimivuus ja riittävyys myös jatkossa. HSL:n mielestä on tärkeää, että kuntien ja kaupallisten toimijoiden hankkeilla varmistetaan riittävä bussivarikkojen määrä seudun eri puolilla. Toimivat varikkojärjestelyt ovat tärkeä edellytys myös HSL:n joukkoliikenteen tulevia kilpailutustilanteita ajatellen.

Metrovarikonkujalle toteutettava 49 bussin varikko toimii poistuvan Vartiokylän varikon korvaajana, mutta ei kokonsa puolesta vastaa yksin



21.05.2019

näihin tulevaisuuden tarpeisiin. Varikon toteutuksessa ei tule tehdä sellaisia ratkaisuja, jotka estävät mahdollisen varikon laajentamisen tulevaisuudessa.

Mikäli kaavamuutoksen voimaantuloa odotettaisiin, raitiovaunuvarikon rakentamisen alkaessa ja bussivarikon poistuessa nykyisen bussiliikenteen liikennöinti hankaloituisi merkittävästi ja sen kustannukset tulisivat kasvamaan.

Vaihtoehtoisesti Raide-Jokerin liikennöinnin aloitus tulisi viivästyttämään suunnitellusta, mikäli edes raitiovaunuvarikon rakentamista voida aloittaa vuonna 2019. Suunnitellun liikennöinnin aloittamisen ajankohdan edellytyksenä on se, että varikon rakentaminen aloitetaan vuonna 2019. Raide-Jokerin uusien pikaraitiovaunujen toimitus uudelle varikolle on tarkoitus aloittaa vuonna 2022. Varikon tulisi pystyä vastaanottamaan Raide-Jokerin vaunut ensimmäisestä valmistuvasta vaunusta lähtien.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on toimitettu saapuneet lausunnot (sähköposti 17.4.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että poikkeamishakemuksessa ehdotettu ratkaisu ei sulje pois mahdollisuutta kehittää bussivarikkotoimintaa Itä-Helsingin alueella tulevaisuudessa, tarpeen mahdollisesti kasvaessa. Nykyisen suunnitelman mukaisella sijainnilla ei ole laajentamismahdollisuuksia.

## Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, Alueella on vireillä asemakaavamuutos (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2019), jonka tavoitteet ovat poikkeamispäätöksen mukaiset. Haettu toimenpide on myös Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen. Yleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi, jota kehitetään yhdyskuntateknisen huollon, tietoliikenteen ja liikenteen käyttöön. Lisäksi hanke vastaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteisiin, joiden mukaan liikenneinvestoinneilla huolehditaan koko liikennejärjestelmän toimivuudesta ja kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan.

Linja-autovarikon toimintojen sijoittaminen tontille poiketen asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta KL on mahdollista hyväksyä, koska jo nykytilanteessa tontti on varikkotoimintojen vieressä. Toiminnaltaan linja-autovarikko soveltuu metrovarikon viereen hyvin. Linja-autovarikolla on autojen tankkaus ja huoltotilat sekä pysäköintialue.



21.05.2019

Linja-autovarikon liikennevaikutukset ovat vähäiset. Liikennetuotos koostuu alueella työskentelevien ja linja-auton kuljettajien työmatkaliikenteestä, alueelle suuntautuvasta huoltoliikenteestä sekä vierailuliikenteestä. Linja-autovarikolla on 49 linja-auton pysäköintipaikkaa ja 40 henkilökunnan käytössä olevaa autopaikkaa. Lisäksi on kuusi sähköauton latauspaikkaa autoille, joita kuljettajat käyttävät ajaessaan reitin varrella olevalle pysäkillä kuljettajan vaihtoon. Linja-autovarikolla työskentelevät sekä linja-autojen kuljettajat tuottavat noin 100 matkaa vuorokaudessa (saapuvat ja lähtevät yhteensä). Huoltoliikennettä varikolle tulee arviolta noin 10–30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Linjaliikenteessä olevaa linja-autokalustoa liikkuu Varikkotien liittymässä arviolta noin 150 autoa vuorokaudessa. Linja-autovarikko aiheuttaa vähäisen määrän moottoriajoneuvoliikennettä Varikkotielle, jonka nykyinen liikennemäärä on noin 9 000 ajoneuvoa/vrk. Jotta Ratasmyllyntien pohjoisosassa sijaitsevalle pientaloalueelle ei aiheudu linja-autovarikosta liikennevaikutuksia, tulee varikon liikenne ohjata Varikkotien kautta Ratasmyllyntielle.

Linja-autovarikosta on tehty hulevesiselvitys, joka on ollut hakemuksen liitteenä. Varikon hulevedet johtuvat lopulta Mustapuron uomaan. Mustapuro on arvokas kaupunkipuro, jossa kutee taimen. Linja-autovarikon tontin halki kulkee avo-oja, joka samoin johtaa Mustapuroon. Avo-oja johdetaan tontilla putkeen ja päällystetään asfaltilla. Tontin hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa pyritään viivyttämään sadevettä ja sulamisvesiä. Hulevesien laadusta huolehditaan mm. öljynerotuskaivoilla ja hulevettä suodattavilla rakenteilla. Varikosta ei aiheudu merkittävää vaikutusta Mustapuroon.

Varikon mahdolliset meluvaikutukset ovat asutuksen kannalta vähäiset. Tulevan linja-autovarikon ympärillä on melulta suojaavia rakennuksia ja maaston muotoja sekä selvästi äänekkäämpiä melulähteitä (metrolii-kenne, varikko ja Itäväylä ja muu tieliikenteen melu). Lähimmät asuinrakennukset ovat noin 200 metrin päässä.

Linja-autovarikon uuden sijaintipaikan maaperä on pohjoisosassa hieka- ja silttimaaperää ja eteläosassa savea. Varikon toiminnasta ei ole tunnistettu varsinaisesti tärinää tai runkomelua aiheuttavia toimintoja. Mahdollisen haitan riskiä lisäksi vähentää, ettei tärinälle tai runkoäänelle herkkiä kohteita ole linja-autovarikon välittömässä läheisyydessä.

Alueen maaperän laatua on tutkittu pilaantuneisuustutkimuksin (Sitowise Oy 18.4.2019). Maaperätutkimuksissa todettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvon ja alemman ohjearvon välillä olevia arseenipitoisuuksia ja yhdessä näytteessä kynnysarvon ja alemman ohjearvon välillä oleva kobolttipitoisuus. Selvityksen mukaan pitoisuuksis-



ta ei aiheudu kulkeutumis-, terveys- tai ekologisia riskejä, kunnostustarvetta tai maankäyttörajoitteita.

Pysäköintialueen laajentaminen ja pysäköimispaikan lehtipuiden istuttamisen kaavamääräyksestä poikkeaminen on perusteltua, koska tontin eteläosa on läpäisevää aluetta ja sinne toteutetaan hulevesien biosuodatusalue. Kokonaisuutena vihreän infran määrä on siis suurempi ja rakentamiseen kuluva maapinta-ala pienempi kuin kaavaratkaisussa. Biosuodatuksen tarve linja-autovarikolla on suurempi kuin raitiotievarikolla, koska se sijaitsee lähempänä Mustapuron päähaaraa ja siihen tulee paljon uutta asfaltoitua pintaa.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa (kaupunginhallitus 10.12.2018) painotetaan, että uusiutuva energia ja energiatehokkuus pyritään yhdistämään Helsingissä optimaalisella tavalla rakennuksissa ja alueellisesti. Eräs asemakaavoituksen keskeinen toimenpide on uusiutuvan energian käytön edistäminen sekä kiinteistökohtaisen, alueellisen ja keskitetyn uusiutuvan energian tuotannon edistäminen tarkoituksenmukaisella tavalla. Tästä syystä poikkeamispäätöksessä edellytetään, että geoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämistä alueella tulee tutkia.

Poikkeamisen erityinen syy on joukkoliikenteen palvelutason säilyttäminen.

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 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

#### Maksu

1 500 euroa

#### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



21.05.2019

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, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto (hulevesiselvitys, ympäristövaikutusten arvio ja maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti)

## Muutoksenhaku

Maksun osalta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

<b>Ote</b> Hakija/Hakijan edustaja	<b>Otteen liitteet</b> Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

## Päätösehdotus

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



21.05.2019

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto (hulevesiselvitys, ympäristövaikutusten arvio ja maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti)

**Oheismateriaali**

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Lausunnot

**Muutoksenhaku**

Maksun osalta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie