



§ 668

Punavuori, Iso Roobertinkatu 23, poikkeamishakemus

HEL 2020-006245 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02492, hankenumero 5044_123

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 89 tonttia 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7962 sekä muista rakentamista koskevista määräyksistä seuraavasti:

- Rakennuksen pääkäyttötarkoitus muutetaan päiväkodiksi vastoin asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituserkintää (AL, liikerakennusten korttelialue).
- Poiketaan rakennusalan rajasta.
- Ylitetään asemaakaavan mukainen rakennusoikeus 255 k-m²:llä (n. 8 %).
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (V) kadun puoleisella rakennusosalalla kuitenkin siten, että muutostyöt tapahtuvat pääosin nykyisen ulkovaipan sisäpuolella.
- Pihasiiven katolle sijoitetaan ilmanvaihtokonehuone siten, että se ei jää 45 asteen kaltevuuskulman sisäpuolelle julkisivun ja vesikaton leikkauslinjasta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat, joita ei ole välttämätöntä osoittaa päiväkodin sisäänkäynneille tai muille kulkuyhteyksille tai niihin olennaisesti liittyville aputiloille, tulee osoittaa liiketilaksi.
- Päiväkodin henkilöautosaattoliikennettä tai mahdollisia saattoliikennepaikkoja ei saa osoittaa Iso Roobertinkadun kävelykatuosuudelle.
- Päiväkodin huoltoliikenne on järjestettävä joko tontilla maanalaisten tilojen kautta tai Iso Roobertinkadulla sille osoitettuina kellonaikoina.



- Päiväkodille tulee osoittaa tontilta pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 90 k-m² ja liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m².
- Pihalla sijaitsevat puut, jotka eivät ole rakentamisen alalla, tulee säilyttää. Mikäli kuitenkin puita joudutaan pakottavasta syystä poistamaan, tulee ne korvata uusilla puilla.
- Ilmanvaihtolaitteet ja muut tekniset rakennelmat tulee katurakennuksessa ensisijaisesti integroida rakennukseen. Pihasiiven yläpuolelle sijoitettavat tekniset laitteet tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä vähintään 100 cm etäisyydelle räystäältä.

Maksu

1 500 euroa

Hakija

Koy Iso Roobertinkatu 21–25

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 89 tontti 9

Hakemus

Hakija hakee 2 662 k-m²:n pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista sekä 195 k-m²:n lisärakentamista päiväkotikäyttöön poiketen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (AL, liikerakennusten korttelialue), suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, rakennusoikeudesta, ja rakennusalan rajasta. Lisäksi pihasiiven katolle rakennettaisiin uusi IV-konehuone n. 1 metrin etäisyydelle räystääslinjasta.

Hakija perustelee hakemustaan rakennuksen käytön varmistamisella jatkossa sekä sillä, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa käytyjen neuvottelujen mukaan uusille päiväkotitiloille on Punavuorella ja lähialueilla tarvetta. Päiväkotisi sijoittuisi kävelykadun varrelle ja hyvien julkisen liikenteen palvelujen yhteyteen.

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 14.11.1980 vahvistettu asemakaava nro 7962. Asemakaavan mukaan alue on osoitet-



tu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Poikkeaminen koskee asemakaavan mukaisia tontteja 24 ja 26 (myöhemmin on yhdistetty yhdeksi tontiksi 9), joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 170 k-m². Liikerakennusten korttelialueella autopaikkoja on osoitettava 1 ap / 150 k-m² asiakaspalvelukerrosalaa ja 1 ap / 350 k-m² toimistokerrosalaa. 1/3 tontin vapaa-alasta on asemakaavan mukaan jätettävä maanvaraiseksi alueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kauppan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Tontilla sijaitsee vuonna 1983 valmistunut, kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Katutaso tilat suunniteltiin alun perin pankki- ja myymälätilaksi ja ylemmissä kerroksissa oli toimistoja ja ylimmässä kerroksessa saunaosasto neuvottelutiloineen sekä teknistä tilaa. Tiloissa on tehty vain vähäisiä muutoksia ja tällä hetkellä katutasossa on liiketilaa ja toimitilat ovat olleet tyhjiään vuodesta 2017. Talossa on kolme kellarikerrosta ja ylimpään kellariin on sijoitettu 12 autopaikkaa. Ajo kellaritiloihin tapahtuu tontin 5/89/7 kautta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (29.5.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Yhdessä muistutuksessa korostetaan, että toimintojen tulee tapahtua takapihalla, eikä autoliikenne saa kasvaa kävelykadun puolella. Toisessa muistutuksessa todetaan, että päiväkotipaikkojen lisääminen parantaa alueen vetovoimaa ja rakennuksen ensimmäinen kerros tulee säilyttää pääasiassa liiketilana. Muistutuksessa korostetaan, että rakennusaikaisten liikennejärjestelyiden sujuvuus sekä alueen yritysten toimintaedellytykset tulee turvata muutostöiden aikana.



Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunto (sähköposti 17.8.2020). Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helen Oy:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Saadussa lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueen julkiset palvelut on varmistettava tilanteessa, jossa päiväkotipaikkoja alueella ei ole riittävästi ja kiinteistön sijainti ja rakenne soveltuvat hyvin päiväkodiksi. Hanke edistää julkisten palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä; lähin raitiovaunu- ja bussipysäkki on alle 50 metrin päässä.

Kohteeseen on tarkoitus osoittaa varhaiskasvatus- ja esiopetustoimintaa 1–6-vuotiaille lapsille. Iso Roobertinkadun hankkeessa korvataan kantakaupungin päiväkotitiloja, joista joudutaan luopumaan sekä väliaikaisia päiväkotipaviljonkitiloja. Yhteenlaskettu paikkamäärä olisi n. 240. Päiväkoti on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2022 alusta. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt kohteeseen toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksen 22.9.2020 (liite 5).

Iso Roobertinkatu on kävelykatu, eikä kiinteistöön kohdistu merkittäviä liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Kävelykatu luo myös turvallisen liikenneympäristön päiväkodin sisäänkäynnin yhteyteen. Hankkeen toteutuksessa on varmistettava, ettei päiväkotitoiminta myöskään heikennä kävelykadun olosuhteita; henkilöautoilla tapahtuvaa saattoliikennettä tai saattoliikennepaikkoja ei saa osoittaa kävelykadulle. Huoltoliikenne tulee järjestää tontilla tai Iso Roobertinkadulla ainoastaan huoltoliikenteelle osoitettuina kellonaikoina. Tarkoituksena on, että päiväkotiin saavutaan kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Päiväkodin käyttöön on osoitettava työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukainen määrä pyöräpysäköintipaikkoja siten, että päiväkotia varten varataan 1 pp / 90 k-m² ja liiketilojen käyttöön 1 pp / 50 k-m².

Kävelykadun elävyyden ja viihtyisyyden näkökulmasta tärkeitä ovat myös kadulle avutuvat maantasokerroksen liiketilat. Muutoksen kohteena olevassa rakennuksessa on yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti säilytettävä ensimmäisen kerroksen tilat ensisijaisesti liiketiloina. Vain päiväkodin sisäänkäynnille tai muille kulkuyhteyksille sekä niihin olennaisesti liittyville aputiloille välttämätön tila voidaan osoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja muut katutason tilat tulee säi-



lyttää liiketiloina, vähintään 24.9.2020 päivätyn alustavan suunnitelman mukaisessa laajuudessa (446 k-m²).

Tontin piha-alue on kantakaupungissa verrattain iso sekä suojaisa ja sopii siten päiväkodin ulkoilupihaksi. Riippuen lapsimäärästä, piha-alueen pinta-ala yhtä päiväkotipaikkaa kohden jäänee tästä huolimatta suositeltua pienemmäksi, jolloin osa lapsista käyttää piha alueen lisäksi läheisiä puistoja ulkoiluun ja retkeilyyn. Mm. Sinebrychoffinpuisto ja Johanneksenpuisto soveltuvat tähän tarkoitukseen. Piha-alueen laadukkaaseen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta piha saadaan mahdollisimman toimivaksi suurelle käyttäjämäärälle. Pihalla kasvavia maanvaraisia puita ei saa ilman pakottavaa syytä kaataa. Jos puita kuitenkin joudutaan poistamaan, tulee ne korvata uusilla. Puiden kasvuolosuhteiden turvaamiseksi leikkipihaa rakennettaessa puiden juuristoa vaurioittavaa kaivamista vältetään noin 2 m etäisyydellä rungosta. Puut ovat oleellisia paitsi pihan viihtyisyyden varmistamiseksi myös lämpösaarekeilmiön vähentämiseksi, hiilen sitomiseksi sekä huivesien hallinnassa.

Alustavassa suunnitelmassa rakennuksen 2.–5. kerros sekä osa 1. ja 6. kerroksesta muutettaisiin päiväkotikäyttöön. Pihan puolelle rakennettaisiin laajennus uudelle porrashuoneelle, kulkuyhteyksille ja katokselle. Laajennuksen seurauksena tontilla käytetty rakennusoikeus kasvaa (195 k-m²) ja asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyy n. 8 %. Myös rakennusalan raja pihan puolella ylitetään. Laajennus on kuitenkin perusteltu päiväkodin toiminnan sekä kulkuyhteyksien ja pelastusturvallisuuden kannalta. Pihalle on tarkoitus rakentaa lisäksi uusi ulkoiluvälinevarasto ja rakennuksen pihasiiven katolle uusi IV-konehuone, joita ei lasketa kerrosalaan. Konehuone on tarkoitus sijoittaa 24.9.2020 päivätyn viitesuunnitelman mukaan siten, että se sijoitetaan kiinni Iso Roobertinkatu 21 palomuriin, lähelle pihasiiven päätyä. Vaikka konehuone ei jää 45° kaltevuuskulman sisään räystäslinjasta, ei sillä sisäpihan puolella ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Tekniset tilat tulee pihan puolella kuitenkin toteuttaa julkisivulinjasta vähintään 100 cm sisäänvedettynä. Kadun puolella 6-kerroksinen rakennus ylittää jo nykyisellään asemakaavan mukaisen suurimman sallitun kerrosluvun (V). 6. kerroksen muutostöiden tulee pysyä pääosin nykyisen ulkovai-pan sisäpuolella ja mahdolliset tekniset laitteet ja rakennelmat tulee ensisijaisesti integroida rakennukseen, eikä sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen.



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. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Pysäköintiselvitys
- 5 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös tarveselvityksen hyväksymisestä 22.9.2020

Muutoksenhaku

Poikkeamishakemus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



10.11.2020

Asia/11

Maksun osalta
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Muistutukset tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Pysäköintiselvitys
- 5 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös tarveselvityksen hyväksymisestä 22.9.2020

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunto
- 4 Alustava pihasuunnitelma

Muutoksenhaku

Poikkeamishakemus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



10.11.2020

Asia/11

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Muistutukset tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Tiedoksi

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