



§ 115

Vuosaari, Harbonkatu 8, poikkeamishakemus

HEL 2023-011600 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-06006, hankenumero 5050_142

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) kiinteistöä 91-54-9904-5 (josta muodostuu tontti 54245/1) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12571 seuraavasti:

- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AR) saadaan rakentaa päiväkotirakennus.
- tontille osoitettu rakennusoikeus (1 100 k-m²) saadaan ylittää 160 k-m² (15 %).
- noin 2 200 m² kokoinen päiväkodin piha-alue rakennetaan osittain asemakaavassa osoitetulle puistoalueelle (VP).
- poiketaan asemakaavassa määräyksestä ”tontilla on julkisivumateriaalien oltava puiston suuntaan tumman sävyistä puuta ja Harbonkadun suuntaan vaaleaa tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rapausta” siten, että julkisivumateriaalina saadaan käyttää tumman sävyistä puuta rakennuksen kaikkiin suuntiin.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”ei tonttia saa aidata” siten, että päiväkotia koskeva piha-alue saadaan aidata.
- autopaikkojen vähimmäismäärästä 13 ap (1 ap/100 k-m²) poiketaan siten, että tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 5 ap (1 ap/300 k-m²).
- polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä 42 pp (1 pp/30 k-m²) poiketaan siten, että tontin polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 14 pp (1 pp/90 k-m²).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 31.12.2029 asti ja seuraavilla ehtoilla:

- rakennukseen tulee toteuttaa viherkatto, jonka kasvualustan paksaus on riittävä niitty- tai ketokasvillisuudelle, ja joka täydentää vie-



reisen niittyalueen ekologisia arvoja.

- päiväkodin pihan aitaaminen tulee toteuttaa kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön sopivana.
- rakennuksen tulee olla perustuksia, ala- ja välipohjaa sekä väestön-
suojaajalukuun ottamatta pääosin puurakenteinen, ja sen arkkiteh-
tuurin noudattaa hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien peri-
aatteita.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Rakennuspaikka

54. kaupunginosan (Vuosaari) kiinteistö 91-54-9904-5, josta muodos-
tuu tontti 54245/1

Hakemus

Hakija hakee lupaa päiväkodin rakentamiseen (1 260 k-m²) rakentami-
seen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12571 siten, että

- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle
(AR) saadaan rakentaa päiväkotirakennus
- tontille osoitettu rakennusoikeus (1 100 k-m²) saadaan ylittää 160 k-
m² (15 %)
- noin 2 200 m² kokoinen päiväkodin piha-alue rakennetaan osittain
asemakaavassa osoitetulle puistoalueelle (VP)
- poiketaan asemakaavassa määräyksestä ”tontilla on julkisivumate-
riaalien oltava puiston suuntaan tumman sävyistä puuta ja Harbon-
kadun suuntaan vaaleaa tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rap-
pausta” siten, että julkisivumateriaalina saadaan käyttää tumman
sävyistä puuta rakennuksen kaikkiin suuntiin
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”ei tonttia saa
aidata” siten, että päiväkodin piha-alue saadaan aidata



- autopaikkojen vähimmäismäärästä 13 ap (1 ap/100 k-m²) poiketaan siten, että tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 5 ap (1 ap/300 k-m²)
- polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä 42 pp (1 pp/30 k-m²) poiketaan siten, että tontin polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 14 pp (1 pp/90 k-m²).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että päiväkotia tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua. Alueellisessa tarkastelussa 1 - 6-vuotiaiden määrä kasvaa. Ennustekauden lopussa Vuosaaren peruspiirissä arvioidaan olevan noin 370 lasta enemmän kuin vuonna 2021.

Tontille osoitettu rakennusoikeus ylittyy 160 k-m² (15 %). Ylityksellä mahdollistetaan hakijan mukaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikön tavoitteiden mukaisen päiväkodin rakentaminen. Päiväkodin piha sijoittuu osittain voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle puistoalueelle (VP), sillä hakijan mukaan piha-alueen kokoon vaikuttaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoite pihojen koosta.

Asemakaavan mukaan julkisivumateriaalien on oltava puiston suuntaan tumman sävyistä puuta ja Harbonkadun suuntaan vaaleaa tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Poikkeamisen myötä rakennuksen julkisivumateriaaleina kaikkiin suuntaan käytetään tumman sävyistä puuta, sillä hakijan mukaan poikkeaminen vahvistaa rakennuksen julkista luonnetta ja tunnistettavuutta, joka suunnitellaan profiililtaan eläväksi ja jäsennellään.

Asemakaavassa on määrätty, ettei tonttia saa aidata. Piha-alueen erottamiseksi puisto- tai katutilasta käytetään puu- ja pensasistutuksia, pergolarakenteita sekä matalia tukimuureja. Hakemuksen mukaisesti päiväkodin piha aidataan päiväkotikohteissa turvallisuussyistä.

Kaavassa on osoitettu, että AR- korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/asunto tai 1 ap/100 k-m² ja tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m². Hakija hakee poikkeamista auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä siten, että mitoitus tehdään palvelurakennusten P-korttelialueen päiväkodin mitoitusperiaatteen 1 ap/300 k-m² ja 1 pp/90 k-m² mukaisena.

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 24.8.2023 vahvistettu asemakaava nro 12571. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja tontti rajautuu pohjoispuolelta puistoalueeseen. Poikkeamishakemuksen mukaisesti päiväkodin piha-alue rakennetaan osittain asemakaavassa osoitetulle puistoalueelle (VP). Korttelin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 1 100 k-m² ja suurin sallittu kerros-luku on II. Aluetta koskevat mm. seuraavat asemakaavamääräykset:

- tontilla on julkisivumateriaalien oltava puiston suuntaan tumman sävyistä puuta ja Harbonkadun suuntaan vaaleaa tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta.
- tonttia ei saa aidata. Piha-alueen erottamiseksi puisto- tai katutilasta saa käyttää puu- ja pensasistutuksia, pergolarakenteita sekä matalia tukimuureja.
- autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on suurempi luvuista 1 ap/asunto tai 1 ap/100 k-m².
- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m².

Asemakaavassa puistoalueelle (VP) on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, joka on kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä pääosin avoimena tai puoliavoimena säilytettävä. Lisäksi Kalkkihiekanpolku on osoitettu kaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp), jonka sijainti on ohjeellinen.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu osittain asuntovaltaiseksi alueeksi A2 ja osittain virkistys- ja viheralueeksi.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on kokouksessaan 16.1.2024 hyväksynyt päiväkodin tarveselvityksen osoitteeseen Harbonkatu 8. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle kokouksessaan 25.1.2024 Harbonkatu 8:n päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (10.10.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, jolta ei saapunut lausuntoa määräaikaan mennessä.

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistutuksissa otettiin kantaa muun muassa seuraaviin asioihin:

- käyttötarkoituksen muutokseen
- liikennejärjestelyjen huomioimiseen
- asemakaavassa osoitetun puistoalueen (VP) ja kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä pääosin avoimena säilytettävän (sa-1) alueen huomioimiseen
- rakennusoikeuden ylitykseen
- pihajärjestelyihin
- meluun
- rakennuksen julkisivumääräyksiin
- tontin korkotasoihin ja alueen korkeuserojen huomioimiseen
- poikkeamisen edellytyksiin

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Kaupunkiympäristön toimialan vastineen sisältö on lueteltu aihepiireittäin:

1. Käyttötarkoituksen muutos

Muistutuksissa otettiin kantaa siihen, mistä syystä asemakaavassa osoitetulle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AR) saadaan rakentaa päiväkotirakennus.

Päiväkotihanke soveltuu maankäytöllisesti ja kaupunkikuvallisesti alueelle sekä asemakaavan tavoitteisiin. Meri-Rastilan alueella on tarve uudelle päiväkodille. Hakijan mukaan alueellisessa tarkastelussa 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa. Ennustekauden lopussa Vuosaaren peruspiirissä arvioidaan olevan noin 370 lasta enemmän kuin vuonna 2021. Tällä hetkellä alueella on pulaa varhaiskasvatuspaikoista ja sijainti on sopiva päiväkotirakennuksen rakentamiselle. Hanke vastaa Meri-Rastilan ja sen lähialueiden palvelutilatarpeeseen. Meri-Rastilan ja Kallahden alueilla on tarve useille päiväkotien uudis- ja korjausrakentamishankkeille. Tilaverkkotarkasteluissa on todettu, että kullekin hankkeelle erikseen toteutettavien rakentamisaikaisten väistötilojen sijaan kannattaa Harbonkadulle toteuttaa laadukas pitkäkestoinen ratkaisu, joka palvelee ensin muiden hankkeiden väistötilana, ja lopputilanteessa tavoitteellisesti pysyvänä ratkaisuna.

2. Puistoalueen (VP) sekä kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä pääosin avoimena säilytettävän (sa-1) alueen huomioiminen



Muistutuksissa otettiin kantaa päiväkodin rakentamiseen puistoalueelle (VP) sekä kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä pääosin avoimena säilytettävälle alueen (sa-1) osalle. Muistutuksissa ollaan huolissaan siitä, että Sjäkullan torpan kaunis ja historiallinen miljöö muuttuu ja alueen ympäristö virkistyskäyttötarkoituksessa supistuu. Muistutusten mukaisesti Ison Kallahden puiston länsiosan niitty on oikeusvaikutteisella asemakaavakartalla osoitettu kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä pääosin avoimena säilytettävällä merkinnällä sa-1. Yhdessä muistutuksessa toivotaan niityn säilyvän niin koskemattomana kuin mahdollista.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarveselvityksen perusteella alueelle tarvitaan päiväkotia ja siihen liittyvä leikkipiha, ja nämä ovat mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen sekä kulttuurihistoriallisia vaikutuksia koskevat määräykset täytäten. Poikkeamishakemuksessa esitetyn rakentamisen myötä avoin niitty kapenee muuttuen osittain päiväkodin pihaksi. Niityn maisemarvot pyritään kuitenkin säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Suuri tammi, avokalliot ja suojeltu lähde jäävät niittyalueelle. Päiväkodin piha-alueella säästetään olemassa olevaa puustoa ja piha on suunniteltu maaston nykyiset korkoasemat huomioiden. Avoimuuden vaikutelmaa voidaan tukea sopivan aitamallin valitsemisella jatkosuunnittelussa. Päiväkodin piha-alue palvelee alueen asukkaita leikki- ja virkistyskäytössä päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella.

Poikkeamispäätöksen ehtojen myötä ympäröivä niitty tulee myös jatkamaan rakennuksen katolla. Määräyksen myötä niitynpinta-ala tulee säilymään likimäärin yhtä laajana lainvoimaisen asemakaavan suunnitteluratkaisuun verrattuna.

3. Liikennejärjestelyjen huomioiminen

Mahdollinen päiväkodin rakentaminen kaavaillun rivitalon sijaan lisää Harbonkadun liikennettä hieman, muttei merkittävästi. Päiväkotia on alueen lähipalvelu, ja merkittävä osa saattoliikenteestä tapahtuu muilla liikkumismuodoilla kuin autolla. Voimassa olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka yhteydessä Harbonkadulle on esitetty joitakin muutoksia. Liikennesuunnitelma on laadittu siitä lähtökohdasta, että tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontin mahdollistaminen päiväkotirakentamiseen aiheuttaa uudelleentarkasteluja myös katualueen ratkaisujen osalta, mikä otetaan huomioon liikenne- ja katusuunnittelussa. Tällä hetkellä Harbonkadulla on yksi hidaste, joka on tarkoitus säilyttää. Muita turvallisuutta lisääviä toimenpiteitä ja jalankulun sekä pyöräilyn reittejä tarkastellaan suunnittelun edetessä.



Muistutuksissa mainittiin myös yleisten pysäköintipaikkojen käytöstä päiväkodin saattoliikenteen osalta. Päiväkodin tontin läheisyydessä on yleistä pysäköintitilaa kadunvarsilla ja muistutuksessa mainitulla asemakaavassa osoitetulla yleisellä pysäköintialueella (LP). Nämä paikat eivät ole varattu minkään yksittäisen tontin tai toiminnan käyttöön, vaan niiden on tarkoitus jatkossakin palvella alueella asioivia ja vierailevia.

Muistutuksessa ehdotettiin myös puuistutuksia rauhoittamaan vilkastuvaa liikennenäköymää naapurustossa sijaitsevan asuinkiinteistön suuntaan. Ehdotus on hyvä, ja jatkosuunnittelussa voidaan tarkastella puuistutusten mahdollisuuksia. Rinne on kuitenkin kapea ja kevyenliikenteenväylän vieressä puiston puolella kulkee myös vesijohto. Siksi on todennäköistä, ettei puuistutuksille ole tarpeeksi tilaa.

4. Rakennusoikeuden ylitys

Muistutuksessa huomautetaan, että rakennusoikeus kasvaa mahdolliseen rivitalokohteeseen verrattuna. Päiväkodin koko vastaa kasvatus- ja sivistystoimen määrittelemiä tavoitteita, ja rakennuksen katsotaan olevan nykyaikaisessa päiväkotirakentamisessa kooltaan tavanomainen. Suunniteltu päiväkoti ei oleellisesti poikkea asemakaavan mukaisen rivitalon koosta. Rakennusoikeuden ylitys turvaa alueen palveluverkon tarpeet ja mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla.

5. Pihajärjestelyt

Muistutuksissa otettiin kantaa pihajärjestelyihin. Päiväkodin piha on turvallisuussyistä aidattava, ja aitaaminen kaventaa avointa maisematiilaa. Tästä syystä aidan malli on erityisen tarkkaan valittava sekä mahdollisimman läpinäkyväksi että kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivaksi. Esimerkiksi yksinkertainen takorauta-aita, jota paikka paikoin köynnökset koristaisivat, voisi olla rakennuspaikalle hyvä ratkaisu. Aitamallin valinnasta ja sen tärkeydestä keskusteltiin poikkeuslupahakemuksen valmistelussa, mutta mallia ei ole vielä valittu eikä asia ilmene viitesuunnitelmista. Alueen maisema-arvoihin ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopiva aitamalli valitaan jatkosuunnittelussa.

6. Melu

Muistutuksissa otettiin kantaa leikkipihan lapsista aiheutuviin ääniin, jotka olisi muistuttajan mukaan suuri muutos rauhallisella pientaloalueella.

Lapsista kantautuvaa melua voidaan hieman vaimentaa rakennuksen massoittelulla esimerkiksi pihalla sijaitsevaa varastorakennusta laajentamalla. Yleisesti ottaen lasten leikeistä aiheutuvien äänien katsotaan



kuuluvan tavalliseen asuinalueen äänimaisemaan, eikä se ole sellainen meluhaitta, jota vastaan suunnitellaan meluntorjuntarakenteita.

7. Rakennuksen julkisivut

Muistutuksessa otettiin kantaa kaavassa osoitetusta julkisivumääräyksestä poikkeamiseen, jonka mukaan tontilla on julkisivumateriaalien oltava puiston suuntaan tumman sävyistä puuta ja Harbonkadun suuntaan vaaleaa tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta.

Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämät poikkeamiset ovat materiaalin ja värityksen osalta vähäisiä. Käyttötarkoituksen muuttumisen myötä on luontevaa, että myös julkisivuratkaisut vastaavat rakennuksen julkista käyttöä. Poikkeamisen myötä rakennuksen julkisivumateriaaleina käytetään kaikkiin suuntiin tumman sävyistä puuta. Puuvuoraus jäsennellään pienipiirteisesti vaihtelevaksi, mutta värityksen avulla julkisivut muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Julkisivuratkaisulla vahvistetaan rakennuksen julkista luonnetta ja tunnistettavuutta. Punamultamaalin sävyinen puuvuorattu harjakattoinen rakennus viittaa alueen maanviljelyhistoriaan.

8. Tontin korkotasojen ja alueen korkeuserojen huomioiminen

Yhdessä muistutuksessa huomautetaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan tontin korkotasot on sovitettava ympäröivien tonttien, viher- ja katualueiden korkotasoihin maisemaan paikkakohtaisesti sopivin rakentein, välttämättä korkeita muuri- ja/tai sokkelirakenteita. Tämä on muistuttajan mukaan erityisen tärkeää niityn suuntaan, koska Harbonkatu ja myös sen viereen ajateltu päiväkotirakennus sijaitsevat topografisesti huomattavasti alavaa niittyaluetta korkeammalla.

Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu alueen korkotasot. Pihan puolella osa korkeuserosta ratkaistaan sisäänkäynnin yhteydessä portaikolla sekä luiskalla, ja osa kahden eri luonteisen pihan osan väliin jäsentyvällä maastoon sovitetulla katsomorakenteella. Pääosa pihasta säilyy alueen nykyisessä korkotasossa.

9. Poikkeamisen edellytykset

Muistutuksissa koettiin ongelmallisena sitä, että poikkeamista haetaan hyvin uudesta voimaan tulleesta asemakaavasta.

Poikkeamishakemusta on haettu, sillä alueella on tarve päiväkotitoiminnalle ja olemassa oleva kaupunkikuvallinen tilanne ei muutu merkittäväksi määräaikaisen poikkeamisen takia. Hanke vastaa alueen lähipalvelutarpeeseen. Päiväkotia koskevalle rakennuspaikalle on käynnis-



tymässä asemakaavan muuttaminen, jossa tontin käyttötarkoitus on tavoitteena muuttaa vastaamaan päiväkotirakentamisen tarpeita. Nyt haettava poikkeaminen on käynnistettävän asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukainen, eikä vaikeuta asemakaavan laatimista. Kaavamääräykset, joista ei poiketa, jäävät edelleen voimaan.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueella on tarve päiväkotitoiminnalle ja olemassa oleva kaupunkikuvallinen tilanne ei muutu merkittäväksi määräaikaisen poikkeamisen takia. Hanke vastaa alueen lähipalvelutarpeeseen. Poikkeamispäätös annetaan määräaikaisena 31.12.2029 asti, sillä päiväkotia koskevalle rakennuspaikalle on käynnistymässä asemakaavan muuttaminen, jossa tontin käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa vastaamaan päiväkotirakentamisen tarpeita. Nyt haettava poikkeaminen on tulevan asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukainen, eikä vaikeuta asemakaavan laatimista. Meri-Rastilan ja Kallahden alueilla on tarve useille päiväkotien uudis- ja korjausrakentamishankkeille. Tilaverkkotarkasteluissa on todettu, että kullekin hankkeelle erikseen toteutettavien rakentamisaikaisten väistötilojen sijaan kannattaa Harbonkadulle toteuttaa laadukas pitkäkestoinen ratkaisu, joka palvelee ensin muiden hankkeiden väistötilana, ja lopputilanteessa tavoitteellisesti pysyvänä ratkaisuna. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on kokouksessaan 16.1.2024 hyväksynyt päiväkodin tarveselvityksen osoitteeseen Harbonkatu 8. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle kokouksessaan 25.1.2024 Harbonkatu 8:n päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä.

Tontin rakennusoikeus voidaan ylittää, sillä ylitys on vähäinen. Tontille osoitettu rakennusoikeus on 1 100 k-m², ja siitä poiketaan 160 k-m² (15 %). Tontin rakennusoikeudesta ylittäminen sopeutuu alueen kaupunkikuvaan ja yleiskaavan tavoitteisiin. Ylityksellä mahdollistetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikön tavoitteiden mukaisen päiväkodin rakentaminen, joka vastaa alueen kasvavaan lapsimäärään ja varhaiskasvatuksen kysyntään.

Päiväkotia koskevan piha-alueen rakentaminen asemakaavassa osoitetulle puistoalueelle (VP) sekä ohjeelliselle alueen osalle, joka on kulttuurihistoriallisista ja maisemallisista syistä säilytettävä pääosin avoimena tai puoliavoimena (sa-1) voidaan hyväksyä. Tarvittavia päiväkotitoimintoihin liittyviä piha-alueita rakennetaan osittain puistoalueelle. Poikkeaminen asemakaavasta nähdään tarpeelliseksi palveluverkon uudistamiseksi ja palveluiden alueelliselle saatavuudelle. Puistoalueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot eivät vaarannu päiväkodin piha-alueen rakentamisesta. Piha-alueen suunnittelussa on otettu



huomioon alueen luonne ja ympäristö. Niityn maisema-arvot pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Suuri tammi, avokalliot ja suo-jeltu lähde jäävät niittyalueelle, ja päiväkodin piha-alueella säästetään olemassa olevaa puustoa. Ympäröivä niitty tulee myös jatkumaan rakennuksen viherkatolla. Niitykaton myötä alueen niitypinta-ala tulee säilymään likimäärin yhtä laajana lainvoimaisen asemakaavan suunniteluratkaisuun verrattuna. Piha on suunniteltu maaston nykyiset korkoasemat huomioiden siten, ettei piha-alueen rakentaminen merkittävästi heikennä puiston avoimuutta. Avoimuuden vaikutelmaa voidaan tukea sopivan aitamallin valitsemisella. Päiväkodin piha on aidattava, ja aitaaminen kaventaa avointa maisematilaa. Tästä syystä aidan malli on erityisen tarkkaan valittava sekä mahdollisimman läpinäkyväksi että kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivaksi. Päiväkodin piha-alue palvelee alueen asukkaita leikki- ja virkistyskäytössä päiväkodin toimintajan ulkopuolella.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta julkisivumääräyksestä, jonka mukaan ”tontilla on julkisivumateriaalien oltava puiston suuntaan tumman sävyistä puuta ja Harbonkadun suuntaan vaaleaa tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta” voidaan hyväksyä. Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämät poikkeamiset ovat materiaalin ja väriytyksen osalta vähäisiä. Käyttötarkoituksen muuttumisen myötä on luontevaa, että myös julkisivuratkaisut vastaavat rakennuksen julkista käyttöä. Poikkeamisen myötä rakennuksen julkisivumateriaaleina käytetään kaikkiin suuntiin tumman sävyistä puuta. Puuvuoraus jäsennellään pienipiirteisesti vaihtelevaksi, mutta väriytyksen avulla julkisivut muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Julkisivuratkaisulla vahvistetaan rakennuksen julkista luonnetta ja tunnistettavuutta. Punamultamaalin sävyinen puuvuorattu harjakattoinen rakennus viittaa alueen maanviljelyhistoriaan.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetussa aitausta koskevasta määräyksestä, jonka mukaan tonttia ei saa aidata, saadaan poiketa. Piha-alueen erottamiseksi puisto- tai katutilasta saa käyttää puu- ja pensastutuksia, pergolarakenteita sekä matalia tukimuureja. Poikkeamisen mukaisesti päiväkodin piha saadaan aidata, sillä poikkeaminen on perusteltua päiväkotikohteissa turvallisuussyistä. Poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan tai alueen ilmeeseen.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä voidaan hyväksyä. Poikkeaminen vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaisia auto-polkupyöräpaikkoja koskevia vähimmäismääriä P- ja Y-korttelialueilla.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.



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 2023, 6 §

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.

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat suunnittelija Juuso Ala-Outinen ja tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta



27.02.2024

Asia/10

3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet ja
päätöstä erikseen pyy-
täneet

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemapiirros
2 Ympäristökartta
3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

1 Hakemus
2 Muistutukset



27.02.2024

Asia/10

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Maksun osalta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

KYMP Myyntilaskut

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto