



24.08.2021

Asia/12

## § 395

### Suutarila, Tapulikaupungintie 4, poikkeamishakemus

HEL 2021-001903 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-00258, hankenumero 5048\_88

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi  
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289  
joakim.kettunen(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40110 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11608 seuraavasti:

- Tilapäiselle ylipainehallille osoitetusta alueen osan merkinnästä (yph) saadaan poiketa siten, että alueelle rakennetaan pysyvä palloiluhalli.



24.08.2021

- Tontille osoitettu rakennusoikeus 4 950 k-m<sup>2</sup> saadaan ylittää 2 540 k-m<sup>2</sup> (51 %) siten, että nykyisen liikuntahallin länsipuolelle rakennetaan pysyvä palloiluhalli.
- Tilapäiselle ylipainehallille osoitetun alueen (yph) rajoista saadaan poiketa tontin rajat huomioiden.
- Urheilu- ja pelikentille osoitetusta ohjeellisen alueen osasta (k) saadaan poiketa siten, että osalle aluetta rakennetaan pysyvä palloiluhalli.
- Rakennusten julkisivujen jaottelua ja materiaalia koskevasta määräyksestä saadaan poiketa siten, että julkisivumateriaali saa olla PVC-muovia.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+26,3 N2000-kerkeusjärjestelmässä) saadaan poiketa siten, että korkeusasema ylittyy enintään noin 3 metriä.
- Puilla ja pensailla istutettava alueen osan merkinnästä saadaan poiketa siten, että alue jätetään toteuttamatta.
- Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä 68 ap (1 ap/110 k-m<sup>2</sup>) sallitaan siten, että jätetään rakentamatta 18 ap.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hallin pohjoispuoleinen alue tulee ottaa ulkoliikuntalajien käyttöön tai istuttaa puin ja pensain. Hallin pohjoispuolelle jäävää aluetta ei saa käyttää varastointiin.
- Ääntä aiheuttavat tekniset laitteet tulee sijoittaa hallin eteläpuolelle.
- Hallin maksimihenkilömäärä, poistumismatkat ja käyttötarkoitus on tarkennettava rakennusluvassa ja suunnitelma tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisella rakennuslupavaiheessa.
- Halli on varustettava poistumisreittivalaistuksella ja turvavalaituksella sekä riittävällä alkusammutuskalustolla.
- Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/150 k-m<sup>2</sup>.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Helsingin Mailapelikeskus Oy

Rakennuspaikka

40. kaupunginosan (Suutarila) \*\*\*\*\*

Hakemus



Hakija hakee lupaa urheiluhallin (2 378 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen. Hankkeen tavoitteena on korvata rakennuspaikalla nykyisin sijaitseva ylipainehalli pysyvällä rakennuksella. Hakemus poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta 11608 seuraavasti:

- Poiketaan ylipainehallille osoitetusta alueen osan merkinnästä (yph) siten, että alueelle rakennetaan pysyvä palloiluhalli. Lisäksi alueen osan raja ylitetään.
- Tontille osoitettu rakennusoikeus 4 950 k-m<sup>2</sup> ylitetään yhteensä 2 531 k-m<sup>2</sup> (51,1 %). Tontilla olemassa olevan rakennuksen kerrosala on 5 103 k-m<sup>2</sup>, joten tontin rakennusoikeus on jo ylitetty 153 k-m<sup>2</sup>.
- Poiketaan urheilu- ja pelikentille osoitetusta ohjeellisen alueen osasta (k) siten, että alueelle rakennetaan pysyvä palloiluhalli. Lisäksi alueen osan raja ylitetään.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan ylipainehallin saa pystyttää vuosittain 15.9.– 30.4. väliselle ajalle. Tilapäisen ylipainehallin paikalle rakennetaan pysyvä palloiluhalli.
- Poiketaan rakennusten julkisivujen jaottelua ja materiaalia koskevasta määräyksestä siten, että julkisivumateriaali on PVC-muovia.
- Poiketaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+26,3 N2000-korkeusjärjestelmässä) siten, että korkeusasema ylittyy noin 3 metriä.
- Poiketaan puilla ja pensailta istutettava alueen osan merkinnästä siten, että aluetta ei toteuteta.
- Poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärästä (1 ap/110 k-m<sup>2</sup>) siten, että uusia autopaikkoja eri rakenneta. Tonttia palvelevia autopaikkoja on osoitettu omalta tontilta 50 ap.

Hakija perustelee poikkeamista alueen osien merkinnöistä (yph ja k) sekä näiden alueiden rajan ylitystä sillä, että tarvittavat toiminnot saadaan mahtumaan uudisrakennukseen.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylitystä sillä, että siten tarvittavat toiminnot saadaan mahtumaan uudisrakennukseen. Hakijan mukaan rakennusmassa uppoaa olemassa olevien rakennusten viereen ja parantaa olennaisesti kaupunkikuvaa verrattuna nyt paikalla olevan väliaikaiseen rakennukseen.

Hakija perustelee poikkeamista ylipainehallin pystyttämisen aikaväliä (15.9.– 30.4.) koskevasta määräyksestä sillä, että pysyvä rakennus parantaa merkittävästi alueen palveluja ympärivuotisesti ja liittyy myös toiminnallisesti läheiseen liikuntapuistoon.

Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta sillä, että uuden pysyvän hallin sisä- ja ulkokor-



keuden tulee olla alustavan suunnitelman mukaiset, jotta halli palvelee käyttötarkoitustaan. Hakijan mukaan uusi rakennus sulautuu suunnitellun korkuisena olemassa olevien rakennusten viereen ja parantaa olennaisesti kaupunkikuvaa verrattuna nyt paikalla olevan väliaikaiseen rakennukseen.

Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen julkisivumateriaalia koskevasta määräyksestä sillä, että julkisivuiltaan yksiaineisen ja PVC-pintaisen uuden hallin julkisivut on jaettu osiin eri värisinä alueina. Julkisivujen yläosa on valkoinen ja alaosa punainen. Punainen väri tukee kaavamääräyksen ideaa punatiilestä.

Hakija perustelee poikkeamista puin ja pensain istutettavan alueen merkinnästä sillä, että istutusalueen toteuttaminen ei ole tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Poikkeamista autopaikkojen vähimmäismäärästä hakija perustelee sillä, että autopaikkojen tarve ei kasva nykytilanteesta. Tonttia palvelevia autopaikkoja on osoitettu omalta tontilta 50 ap sekä viereisen koulun pysäköintialueelta 80 ap, yhteensä 130 ap.

#### 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 9.5.2007 vahvistettu asemakaava nro 11608. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Tontilla on rakennusoikeutta 4 950 k-m<sup>2</sup>. Hakijan alustavien suunnitelmien mukaisen rakennuksen paikalla ovat voimassa seuraavat asemakaava-merkinnät ja -määräykset:

- Alueen osa (yph), jolle saa pystyttää liikuntakäyttöön tarkoitettua yliainehallin vuosittain 15.9.– 30.4. väliseksi ajaksi.
- Rakennusten julkisivut on jaoteltava osiin. Julkisivumateriaalin tulee julkisivun alaosassa olla punatiiltä.
- Ylipainehallin tekniset laitteet on sijoitettava ylipainehallin eteläpuolelle.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +26.3 (N2000-korkeusjärjestelmässä).
- Ohjeellinen alueen osa (k), jolle saa sijoittaa urheilu- ja pelikenttiä.
- Puilla ja pensilla istutettava alueen osa.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>.



Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee urheilutoimintaa palveleva ylipainehalli. Sen itäpuolella samalla tontilla sijaitsee liikuntahallirakennus.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (11.5.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta, Helen Oy:ltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Perustelut

Poikkeaminen ylipainehallille osoitetusta alueen osan merkinnästä (yph) ja sen osittainen ylitys voidaan sallia. Asemakaavamerkinnän tarkoitus on osoittaa tilapäisen rakennuksen tai rakenteen paikka. Hakijan alustavissa suunnitelmissa osoitetut ylitykset voidaan sallia, sillä pysyvän rakennuksen mitoituksessa ja sijoittamisessa voidaan ottaa huomioon tilojen tekniset ja toiminnalliset edellytykset. Rakennus noudattelee ylipainehallin sijoittelua ja siten asemakaavan tavoitteita. Hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa palo- ja pelastusturvallisuuden sekä ääntä aiheuttavien teknisten laitteiden osalta annettuja ehtoja.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennusoikeuden ylityksen osalta. Tontilla on toiminut talviaikaan ylipainehalli, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta asemakaavassa. Alueelle on asemakaavassa osoitettu alueen osa (yph), jolle saa rakentaa tilapäisen, talviaikaan toiminnassa olevan ylipainehallin. Ylipainehallin korvaaminen pysyvällä rakennuksella edellyttää tontille osoitetun rakennusoikeuden ylittämistä yhteensä 2 531 k-m<sup>2</sup>. Ottaen huomioon ylipainehallin jo useita vuosia kestänyt toiminta, rakennusoikeuden ylittämällä ei voida katsoa olevan merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia nykytilanteeseen. Haettu toimenpide noudattaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteita siten, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen voidaan katsoa säilyvän ennallaan.



Poikkeaminen urheilu- ja pelikentille osoitetusta ohjeellisen alueen osasta (k) voidaan sallia. Tämä voidaan katsoa vähäiseksi, sillä merkintä on ohjeellinen.

Poikkeaminen määräyksestä, jonka mukaan ylipainehallin saa pystyttää vuosittain 15.9.–30.4. väliselle ajalle voidaan sallia. Ylipainehallin korvaaminen pysyvällä rakennuksella parantaa alueen palvelutasoa.

Poikkeaminen rakennusten julkisivujen jaottelua ja materiaalia koskevasta määräyksestä voidaan sallia. Uuden hallin kaupunkikuvallinen vaikutus on vähäisempi kuin olemassa olevien pysyvien rakennusten, jotka sijaitsevat näkyvämmiin maisemassa. Hakijan esittämä PVC-julkisivumateriaali voidaan katsoa käyttötarkoitus ja sijainti huomioon ottaen rakennukselle soveltuvaksi. Pohjoispuolen naapuritonttiin jää etäisyyttä n. 24 m, ja lisäksi kiinteistöjen välissä on puistoaluetta, joka pehmentää osaltaan hallirakennuksen ja asuinkerrostalojen kontrastia. Ratkaisulla ei päätöksessä annetuin ehdoin ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeaminen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+26,3) voidaan sallia. Uusi halli on suunniteltu korkeimmalta kohdaltaan olemassa olevan tennishallin korkuiseksi ja hahmoltaan samasuhtaiseksi. Poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeaminen puilla ja pensailta istutettava alueen osan merkinnästä voidaan sallia. Aluetta ympäröi tarvittava aita, jonka yhteydessä kasvilisuus ei ole välttämätöntä maiseman kannalta. Aita on ympäristöön sopiva.

Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> (68 ap) voidaan sallia. Tontilla 40110/6 on 50 autopaikkaa. Autopaikkatarpeen muutos nykytilanteeseen ei ole oleellinen kausittaisen tennis- ja sulkapalloylipainehallin korvaamisessa pysyvällä mailapelihallilla, johon on suunniteltu tennis-, sulkapallo- ja padelkenttiä. Tuleva enimmäiskäyttäjien määrä kaikkien kenttien ollessa käytössä on hakijan antaman selvityksen mukaan 46 henkilöä. Pysäköintitarpeen hetkittäistä kuormitusta voidaan lisäksi helpottaa hyödyntämällä vuorottaiskäyttöä viereisellä kaupungin omistamalla yleisellä pysäköintialueella. Asemakaavan mukaan tälle yleiselle pysäköintialueelle saa sijoittaa ohjeellisesti medialukion käyttämän tontin 40110/5 autopaikkoja. Lisäksi tosiasiasa tarvittavien autopaikkojen määrässä voidaan huomioida urheilupuiston sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Etäisyys Puistolannasemalle on noin 500 m ja lähimmälle bussipysäkillä, jonka vuoro-  
väli on 10 min, noin 300 m.



Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksen mukainen käyttö ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

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 15 a  
Rakennusvalvontataksa 2021, 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 poikkeamis päätöksen 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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi  
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289  
joakim.kettunen(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus



24.08.2021

Asia/12

2 Lausunnot

## Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## 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

## Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Latvakoski, Kettunen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund