



§ 188

Suurmetsä, Jakomäenpolku 5, poikkeamishakemus

HEL 2023-003262 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-11265, hankenumero 5048_125

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tällä päätöksellä poistaa 13.6.2023 tehdyn päätöksensä § 365, Suurmetsä, Jakomäenpolku 5, poikkeamishakemus asiavirheen johdosta sekä käsitellä ja ratkaista asian uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tonttia 17 koskevan poikkeamishakemuksen siten, että poiketaan asemakaavasta nro 12495 seuraavasti:

- asemakaavassa osoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sallitaan laitospalveluille tarkoitettujen rakennuksen rakentaminen sekä palvelu-, liike-, toimisto- ja työtiloja.
- tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 950 k-m² (55 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 350 k-m².
- kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kylmä pihavarasto (20 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä autosuoja (480 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä polkupyöriensäilytystila (30 m²) sekä seinin rajattu tulisijallinen grillikatos (30 m²). Tarvittava rakennusoikeus näiden tilojen osalta on yhteensä 560 k-m².
- kaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku (II) saadaan ylittää enintään neljällä kerroksella siten, että suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).
- talotekniikkaa palvelevia tiloja (yhteensä 600 m²) saa sijoittaa sallitun kerrosluvun lisäksi ylimmän kerroksen yläpuolelle.
- poiketaan rakennusalan rajasta siten, että rakennusalueen raja saadaan ylittää Jakomäenaukion puolella 5,5 m sekä tontin luoteispuolella 3,5 m ja kaakkoispuolella 1,5 m.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/t) siten, että kevyen liikenteen yhteyden sijaan saadaan rakentaa saattoliikenne- ja huoltoajoyhteys tontin läpi jatkamalla Vuorensyrjän katualuetta Kankarepolulle asti.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä "kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle" siten, että Jakomäen aukion



puoleisien ja Kankarepolun varressa olevien ryhmäkotien parvekkeet saavat ulottua 1,0 m katualueen puolelle.

- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä "rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella on +62.0" siten, että rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema saa ylittyä +1.5 metrillä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- piha-alueesta tulee esittää pihasuunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Asiavirhe

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksessä 13.6.2023 365 § on jäänyt virheellisesti huomioimatta, että hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan useammasta määräyksestä kuin poikkeamishakemukseen oli kirjattu.

Hallintolain 50 §:n 1 momentin mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen (kohta 2) tai asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen (kohta 4).

Päätös voidaan pykälän 2 momentin mukaan korjata kohdassa 4 tarkoitetussa tilanteessa ainoastaan asianosaisen eduksi. Asianosaista on siitä huolimatta, että päätöstä korjataan hänen eduksensa, kuultu virheen korjaamisesta ja hän on antanut suostumuksensa asiavirheen korjaamiseen sekä täydentänyt poikkeamishakemustaan.

Maksu

Päätöksestä ei peritä maksua.

Hakija

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tontti 17

Hakemus

Hakija on hakenut lupaa seniorien palvelutalon (8 350 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12495. Hakija on



täydentänyt poikkeamishakemusta kaupungin pyynnöstä 22.12.2023 päivätyllä hakemuksella seuraavasti:

- asemakaavassa osoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sallitaan laitospalveluille tarkoitettun rakennuksen rakentaminen sekä palvelu-, liike-, toimisto- ja työtiloja.
- tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 950 k-m² (55 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 350 k-m².
- kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kylmä pihavarasto (20 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä autosuoja (480 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä polkupyöriensäilytystila (30 m²) sekä seinin rajattu tulisijallinen grillikatos (30 m²). Tarvittava rakennusoikeus näiden tilojen osalta on yhteensä 560 k-m².
- kaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku (II) saadaan ylittää enintään neljällä kerroksella siten, että suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).
- talotekniikkaa palvelevia tiloja (yhteensä 600 m²) saa sijoittaa sallitun kerrosluvun lisäksi ylimmän kerroksen yläpuolelle.
- poiketaan rakennusalan rajasta siten, että rakennusalueen raja saadaan ylittää Jakomäenaukion puolella 5,5 m sekä tontin luoteispuolella 3,5 m ja kaakkoispuolella 1,5 m.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/t) siten, että kevyen liikenteen yhteyden sijaan saadaan rakentaa saattoliikenne- ja huoltoajoyhteys tontin läpi jatkamalla Vuorensyrjän katualuetta Kankarepolulle asti.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä "kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle" siten, että Jakomäen aukion puoleisien ja Kankarepolun varressa olevien ryhmäkotien parvekkeet saavat ulottua 1,0 m katualueen puolelle.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä "rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestalueella on +62.0" siten, että rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema saa ylittyä +1.5 metrillä.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamishakemus noudattaa Helsingin kaupungin strategiaa segregaaation estämisessä. Rakennustehokkuudesta ja kerrosluvusta poikkeamisen osalta hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamisella turvataan sosiaali- ja terveydenhuollon vaatimusten mukaisen palvelutalon toiminnalliset edelly-



tykset. Poikkeamalla rakennusalueen rajasta turvataan hakijan mukaan riittävät pihatilat tontilla.

Asemakaavaan on osoitettu tonttirasitteena terveysaseman suuntaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Palveluasuminen tulee siirtymään nyt suunniteltavalle tontille, joten siltä osin rasitteen tarve poistuu. Lisäksi nykyisen palveluasumisen lisäksi tontille on jo suunnitteilla uutta asumista, missä yhteydessä huomioidaan muuttuva ympäristö ja reitit tontin suunnittelussa. Terveysaseman länsipuoleinen katualue (Vuorensyrjä) tullaan jatkamaan Kankarepolulle ja seurakunnan tontille asti. Tämän lisäksi Kankarepolun liikennejärjestelyjä on mahdollista kehittää, kun seurakunnan tontin suunnittelu alkaa.

Hakija hakee poikkeamista kaavamääräyksestä "kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle". Suunnitelmassa Jakomäen aukion puoleisien ja Kankarepolun varressa olevien ryhmäkotien parvekkeet ulottuvat enintään 1,0 m katualueen puolelle, jotta parvekkeista saadaan riittävän suuria ja toimivia. Samalla hakija hakee poikkeamista kaavamääräyksestä "rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeus-asma lentoestealueella on +62.0". Perusteena poikkeamiselle on hakijan mukaan se, että ympäristön korkomaailman ja toiminnallisten edellytysten takia osa rakennuksen katolle tulevista rakenteista (mm. savunpoistoluukut) ylittävät korkeusaseman +62.0. Kaavamääräys on tullut tarpeettomaksi, koska alue ei ole enää lentomelualuetta Malmin lentokentän toiminnan loppumisen vuoksi.

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 29.8.2018 hyväksytty asemakaava nro 12495. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS). Tontin rakennusoikeus on 5 400 k-m² (tontin pinta-ala on 3 699 m²) ja se sijoittuu tontilla kahteen kuusikerroksiseen (VI) rakennusmassaan, joita yhdistää kaksikerroksinen (II) liitososa. Tontin länsireunalle on merkitty kulkurasite (pp/t). Tontin eteläosa on pääosin istutettavaa oleskelualuetta.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu lähikeskustaksi C3, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja



liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempaan. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Täydennetystä hakemuksesta ja asian uudelleen käsittelystä on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (31.01.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Tämä kuuleminen korvaa aiemmin 19.4.2023 päivätyn kuulemisen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala puoltaa asemakaavan muutoksia, koska muutokset perustuvat tontille sijoittuvan Jakomäen palvelutalon palvelujen toimintojen vaatimukseen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole toimittanut lausuntoa määräaikaan mennessä.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sillä edistetään voimassa olevan asemakaavan toteutumista. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä toiminnan katsota aiheuttavan haittaa ympäristölle tai muille alueella toimiville yrityksille.

Poikkeamishakemuksen mukainen hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta siten, että asemakaavassa osoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sallitaan käyttötarkoituksen lisäksi laitospalveluille tarkoitettujen rakennusten rakentaminen palvelu-, liike-, toimisto- ja työtiloisiin. Poikkeaminen edistää alueen kehittymistä ja noudattaa Helsingin kaupungin strategiaa segregaaation estämisessä. Alue soveltuu sijainniltaan toiminnan mukaiseen palvelu-, liike-, toimisto- ja työtilakäyttöön. Tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 950 k-m² (52 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 350 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kylmä pihavarasto (20 m²), katettu



ja seinin rajattu kylmä autosuoja (480 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä polkupyöriensäilytystila (30 m²) sekä seinin rajattu tulisijallinen grillikatos (30 m²). Tarvittava rakennusoikeus näiden tilojen osalta on yhteensä 560 k- m². Perusteena poikkeamiselle on sosiaali- ja terveydenhuollon vaatimusten mukaisen palvelutalon toiminnallisten edellytysten tilantarve. Sallittava kerrosala kattaa kaiken rakennusoikeuden, eikä sitä saa ylittää muuten kuin MRL 115 §:n mahdollistamilla osin. Kaava sallii korttelialueelle palvelutilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Kerrosalalaskelmassa liiketiloiksi ja siten kerrosalan ylitykseksi lasketut yhteistilat (esim. ravintolatilat ja askartelutila) ovat rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia ja toiminnan kannalta välttämättömiä tiloja. Jotta tontin ulkoalueet ja kasvillisuus otetaan riittävästi huomioon suunnittelussa, piha-alueesta tulee esittää pihasuunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poikkeamalla kerrosten lukumäärästä matalan rakennusosan (II) osalta sekä rakennusalueen rajasta. Teknisiä tiloja ja laitteita (yhteensä 600 m²) saa sijoittaa rakennuksen päälle kerrosluvun estämättä. Poikkeamisella mahdollistetaan sosiaali- ja terveydenhuollon vaatimusten mukaisten palvelutalon toiminnalliset edellytykset ja pihatilojen turvaaminen tontilla. Ylitykset ovat kaupunkikuvallisesti perusteltuja eivätkä huononna kaupunkikuvaa.

Poikkeamishakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennusalan rajasta siten, että rakennusalueen raja saadaan ylittää Jakomäenaukion puolella 5,5 m sekä tontin luoteispuolella 3,5 m ja kaakkoispuolella 1,5 m. Poikkeamisella mahdollistetaan sosiaali- ja terveydenhuollon vaatimusten mukaisen palvelutalon toiminnalliset edellytykset. Poikkeamisen johdosta ylitetään rakennusalueen rajaa muihin suuntiin kuin pihan puolelle, jotta turvataan pihan ja toiminnallisten yksiköiden mahtuminen tontilla. Ylitykset ovat kaupunkikuvallisesti perusteltuja eivätkä huononna kaupunkikuvaa.

Poikkeamishakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavassa osoitetusta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osasta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/t) siten, että kevyen liikenteen yhteyden sijaan saadaan rakentaa saattoliikenne- ja huoltoajoyhteys tontin läpi jatkamalla Vuorensyrjän katualuetta Kankarepolulle asti. Palveluasuminen tulee siirtymään suunniteltavalle tontille, joten sillä osin huoltoajon tarve poistuu. Lisäksi nykyisen palveluasumisen lisäksi tontille on jo suunnitteilla uutta asumista, missä yhteydessä huomioidaan muuttuva ympäristö ja reitit tontin suunnittelussa. Terveysaseman länsipuoleinen katualue tullaan jatkamaan Kankarepolulle ja seurakunnan tontille asti. Kankarepolkua kehitetään vireilläolevan asemakaavamuutoksen mukaisesti pyöräilyn ja jalankulun yhteytenä, joka korvaa kyseessä olevalla tontilla olevan yhteyden.



Poikkeamishakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavassa osoitetusta määräyksestä "kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle." Suunnitelmassa Jakomäen aukion puoleisien ja Kankarepolun varressa olevien ryhmäkotien parvekkeet ulottuvat enintään 1,0 m katualueen puolelle. Poikkeamisella parvekkeista saadaan riittävän suuria ja toimivia. Ryhmäkotien parvekkeet ovat erityisen tärkeitä asukkaiden viihtyvyyden ja ulkotilakokemuksen kannalta, jolloin voidaan katsoa, että ylitys on rakennusjärjestyksen mukaista ja poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kaavamääräyksestä "rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella on +62.0". Perusteena poikkeamiselle on se, että ympäristön korkomaailman ja toiminnallisten edellytysten takia osa rakennuksen katolle tulevista rakenteista (mm. savunpoistoluukut) ylittävät korkeusaseman +62.0. Kaavamääräys on myös Malmin lentokentän toiminnan loppumisen vuoksi tullut tarpeettomaksi, koska alue ei ole enää lentoestealuetta.

Poikkeamisen erityinen syy on voimassa olevan asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina 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 §
Hallintolaki 50 ja 52 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2024, 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

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Mimmi Koriseva, arkkitehti, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

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



26.03.2024

Asia/15

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Mimmi Koriseva, arkkitehti, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2



26.03.2024

Asia/15

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.06.2023 § 365