



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

57 §
Suurmetsä, Reppukuja 1, poikkeamishakemus

HEL 2017-009598 T 10 04 01

Lupatunnus 41-2072-17-S, hankenumero 5048_46

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Alppikylä) korttelin 41301 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11370 seuraavasti:

- rakennusosalalle merkitystä käyttötarkoituksesta poikkeaminen siten, että työtilarakennuksen kerrosalaksi merkitty 1 000 k-m² voidaan käyttää asuntorakentamiseen ja kaavan sallima aputilojen lisäkerrosala 20 % lasketaan kokonaiskerrosalasta 1 900 k-m².
- rakennusosalasta poikkeaminen koko rakennusalan alueella.
- asuntojen tyypistä poikkeaminen siten, että asunnot eivät ole suuria perheasuntoja, niissä ei ole omaa ulko-ovea eikä muureilla rajattua huonemaista pihatilaa. Rakennuksissa ei ole ullakkoa tai kellaria. Asunnot ovat pieniä ja tarkoitettu erityisasumiseen.
- autopaikkojen määrästä 1 ap/ 80 k-m² poikkeaminen siten, että käytetään asuntolarakentamisen autopaikkavaatimusta 1 ap/ 200 k-m². Autopaikat eivät sijoitu autosuojiiin, vaan ovat avopaikkoja.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asuinhuoneet tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Lahdenväylästä, eikä niitä saa avata pelkästään Lahdenväylän tai sen vastaisten päätyjen suuntaan.
- Sisäilman laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten raittiin ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä Lahdenväylän liikennealueesta. Ilmanottoa ei saa sijoittaa Lahdenväylän puolelle ja etäisyyden Lahdenväylän lähimmän ajokaistan länsireunasta tulee ehdottomasti olla vähintään 55 m.
- Asuntojen sisätiloissa tulee saavuttaa melutason ohjearvot.
- Oleskeluparvekkeet ja asukkaiden yhteiset ulko-oleskelualueet ja terassit tulee sijoittaa Alppikylänkadun puolelle ja tarvittaessa suojata melulta siten, että melutason ohjearvo päivällä saavutetaan. Il-



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

- manlaadun kannalta ulko-oleskelualueet parvekkeet ja terassit mukaan lukien tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Lahdenväylästä.
- Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhteistilojen ja ulko-oleskelutilojen määrään ja laatuun sekä sisä- ja ulkotilojen liittymiseen toisiinsa.
 - Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliset tavoitteet rajatuista katutiloista ja ympäristön pienimittakaavaisuudesta. Pihatila tulee rajata Alppikylänkadusta ja Reppukujan länsipäästä pääosin kiviaineisten muurien, aputilarakennusten tai –rakennelmien avulla. Jalankulkuympäristön kannalta pihatilan ja sen rajauksen tulee muodostaa mielenkiintoinen lisä Alppikylän katukuvaan.

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Reppukuja 1 c/o Titanium Rahastoyhtiö Oy (jätöpäivämäärä 31.8.2017)

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä, Alppikylä) korttelin 41301 tontti 1 (tontin lohkominen vireillä).

Hakemus

Hakija hakee lupaa hoivarakentamisen ja erityisasumisen yhteishankkeen (2 309 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asema-kaavasta 11370. Rakennusosalalle merkitystä käyttötarkoituksesta poiketaan siten, että työtilarakennuksen kerrosalaksi merkitty 1 000 k-m² voidaan käyttää asuntorakentamiseen ja kaavan sallima aputilojen lisäkerrosala 20 % lasketaan kokonaiskerrosalasta 1 900 k-m². Myös rakennusosalasta poiketaan koko rakennusalan alueella. Asuntojen tyypistä poiketaan siten, että asunnot eivät ole suuria perheasuntoja, niissä ei ole omaa ulko-ovea eikä muureilla rajattua huonemaista pihatilaa. Rakennuksissa ei ole ullakkoa tai kellaria. Asunnot ovat pieniä ja tarkoitettu erityisasumiseen. Autopaikkojen määrästä 1 ap/ 80 k-m² poiketaan siten, että käytetään asuntolarakentamisen autopaikkavaatimusta 1 ap/ 200 k-m². Autopaikat eivät sijoitu autosuojiiin, vaan ovat avopaikkoja.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kyseessä on hoivarakentamisen ja erityisasumisen yhteishanke, jolle on suuri tarve suuralueella. Hakijan mukaan poikkeamisen vaikutukset eivät ole merkittäviä, sillä liikennemäärä ei lisäännä verrattuna kaavan mukaiseen ratkaisuun ja rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti kaavan tavoitteiden mukaisia. Asuntokoosta poikkeamista hakija perustelee sillä, että asunnot ovat erityisasumista ja niiden asukkaat käyttävät tarpeensa mukaan saman rakennuksen 1. kerroksen palveluita. Yleensä huoneistoissa on asuk-



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

kaita yksi tai kaksi, joten niiden ei ole tarkoituksenmukaista olla suuria. Samasta syystä rakennuksissa ei ole kellaria tai ullakkoa. Asumisen luonteen vuoksi kulku asuntoihin on syytä järjestää porrashuoneiden kautta ja rakentaa asukkaille yksi yhteinen piha. Rakennusalan rajojen ylittämistä hakija perustelee esteettömyyden saavuttamisella. Autopaikkojen määrää ja sijaintia hakija perustelee sillä, että hoitolaitoksen asukkailla ei ole omia autoja, vaan paikkoja tarvitaan ainoastaan henkilökuntaa ja vieraita varten. Tällöin ei tarvita autokatoksia ja mahdolliset autokatokset aiheuttaisivat palo-osastointitarpeita.

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 13.10.2006 hyväksytty asemakaava nro 11370. Asemakaavan mukaan tontti on asuin- ja työpaikkarakentamiseen tarkoitettua ATY-korttelialuetta. Tontille on merkitty Alppikyläntien varteen rakennusala asuntorakentamista varten ja sille rakennusoikeus 900 k-m². Toinen erillinen rakennusala, joka on osoitettu työtilarakentamista varten ja jolle on merkitty rakennusoikeus 1 000 k-m², on Lahdenväylän puoleisella tontin osalla. Asuntorakentamiseen käytettävällä rakennusalalla on kerroslukumerkintä III(1/2) ja työtilan kohdalla II. Roomalaisen luvun jäljessä oleva luku ilmoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavan mukaan tontit ATY-korttelialueella on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten. Asunnoilla on oltava oma ulko-ovi ja pääosin oma piha. Asuinrakennukset ovat luonteeltaan kapearäystäisiä värillisiä kivitaloja. Rakennusalan sivutessa katualuetta on rakennus rakennettava pääosin kiinni kadun puoleiseen rakennusrajaan. Rakennukseen tulee kuulua kellari ja/tai käyttöullakko. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta varasto-, huolto-, sauna- ja teknisiä tiloja sekä lasikuisteja rakennuksen kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen saadaan rakentaa autonsäilytystiloja enintään 15 m²/ autopaikka. Asuinrakennuksiin saadaan sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja enintään 30 % kaavan sallimasta kerrosalasta. Vähintään 60 % piha-alasta on varattava muuhun, kuin autojen pysäköintiin.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Rakennukset varustetaan harja-, mansardi- tai tynnyriholvikatolla tai niiden muunnoksilla lukuun ottamatta kattoterasseja. Harjakaton kaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5. Julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksimuurattu kivi tai tiili. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia. Pienet pihat rajataan huonemaisiksi tiloiksi pääosin muurein tonteilla, joilla on vain yksi asunto.

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on kerrostalovaltaista asuin- ja toimitila-alueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jolla aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontilla on kaksi asuinpientaloa ja niiden aputiloja. Lähiympäristön tonteille on rakennettu suhteellisen tiivistä ja kaupunkimaista asuinympäristöä, kerros- ja rivitaloja sekä townhouse-tyyppisiä kortteleita. Kadun vastakkaiselle puolelle on valmistunut uusi lasten päiväkoti.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty. Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ilmoittaa, että ei vastusta hakemuksessa esitettyjä poikkeamisia, mutta toteaa, että osa kaavatontista 41301/1 on kaupungin omistuksessa ja rakennuslupaa ei voi myöntää ennen kuin tontin osat on hankittu hakijan omistukseen kaupungilta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu huomauttaa myös, että naapuritontteja on vuokrattu ja vuokraoikeuden haltijat on kuultava erikseen.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kyse on alueelle tarpeellisesta palvelusta. Työtilarakennuksen kerrosalaksi merkitty 1 000 k-m² voidaan käyttää asuntorakentamiseen, jotta hoiva- ja erityisasumisen yhteishankkeesta saadaan laajuudeltaan toteutuskelpoinen. Rakennusalasta poiketaan koko rakennusalan alueella. Poikkeamisen perusteena on mahdollisuus rakentaa riittävä piha-alue, parvekkeet ja terassit edullisiin ilmansuuntiin siten, että raittiinilmanotto voidaan järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä Lahdenväylän liikennealueesta. Myös meluntorjunnan kannalta hyväksyttävä tilanne, ts. rakennuksen riittävä etäisyys Lahdenväylästä ja ulkotilojen suuntaaminen



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

länteen melulähteestä pois päin, voidaan myös järjestää tontille, kun rakennusalasta poiketaan. Jotta poikkeamisen ehtojen mukainen riittävä suojaus piha-alueelle ja hyvät olosuhteet erityisasumiselle voidaan toteuttaa, saattaa olla välttämätöntä poiketa myös kerroslukumääräyksestä, jonka mukaan kolmannen kerroksen tasoon voidaan rakentaa vain puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Jotta saavutettaisiin suojaustavoitteiden ja asuttavuuden kannalta hyvä suunnitteluratkaisu, myös kerroslukumääräyksestä voi olla tarpeen poiketa. Kerroslukumääräyksestä, jonka mukaan kolmannen kerroksen tasoon voidaan rakentaa vain puolet suurimman kerroksen kerrosalasta, voidaan tarvittaessa poiketa siten, että kolmannen kerroksen tasoon saadaan rakentaa täysi asuinkerros.

Asuntojen tyypistä poikkeaminen siten, että asunnot eivät ole suuria perheasuntoja, niissä ei ole ullakkoa tai kellaria, omaa ulko-ovea eikä muureilla rajattua huonemaista pihatilaa, on perusteltua siksi, että asunnot ovat erityisasumista ja niiden asukkaat käyttävät tarpeensa mukaan yhteisiä palvelutiloja. Koska asukkaiden toimintamahdollisuudet voivat olla rajallisia, yhteistilat ja ulko-oleskelutilat sekä niiden saavutettavuus myös omatoimisesti ovat erityisen merkittävä osa tontin rakentamista. Palvelutilojen ja yhteisten ulko-oleskelutilojen määrällä ja laadulla kompensoidaan pientä asuntokokoa. Huonemaisiksi pihatiloiksi rakennettavia pihvoja koskeva määräys koskee vain yksiasuntoisia tontteja. Autopaikkojen määrästä 1 ap/ 80 k-m² poikkeamisen siten, että käytetään asuntolarakentamisen autopaikkavaatimusta 1 ap/ 200 k-m², perusteena on rakennuksen toiminta. Autopaikat ovat avopaikkoja eivätkä sijoitu autosuojoihin, koska tontilla ei ole tarvetta pitkäaikaiseen pysäköintiin. Paikkoja tarvitaan ainoastaan henkilökuntaa ja vieraita varten.

Kaavan kaupunkikuvallisina tavoitteina ovat mm. rajatut katutilat ja rakentamistavan pienimittakaavaisuus. Jotta tärkeä ulko-oleskelutila olisi suojattu ympäristöhäiriöiltä ja avautuisi edullisiin ilmansuuntiin, tulee se sijoittaa Alppikylänkadun puolelle. Pihatila tulee rajata Alppikylänkadusta ja Reppukujan länsipäästä pääosin kiviaineisten muurien, aputilarakennusten tai -rakennelmien avulla, jotta katutilan luonne säilyy rakennettuna ja kaupunkimaisena siitä huolimatta, että rakennusta ei rakenneta tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Rajaavissa rakenteissa tulee kuitenkin olla vaihtelua siten, että jalankulkuympäristön kannalta ne muodostavat mielenkiintoinen ja viihtyisyyttä tuovan lisän Alppikylän katukuvaan.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityiset syyt ovat alueelle tarpeellisen palvelun mahdollistaminen, tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 18.6.2018). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että kaupungin kanssa on laadittu esisopimus kaupungin omistaman tontinosan ostosta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

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, Palviai-
nen, Mutanen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 57 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.07.2018.