



§ 500

Katajanokka, Vyökatu 3, poikkeamishakemus

HEL 2023-007767 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-11088, hankenumero 5044_196

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 8. kaupunginosassa (Katajanokka) Linnanpuistoa (VP) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11253 seuraavasti:

- alueen käyttötarkoituksesta siten, että puistoalueella (VP) sijaitseva huoltorakennus (ph) muutetaan asuinkäyttöön
- alueen käyttötarkoituksesta siten, että puistoalueelle (VP) rakennetaan jäte- ja pyöräsuoja
- rakennuksen kerrosluvusta (l) siten, että rakennukseen saa sijoittaa asuintiloja kahteen kerrokseen.

Kaupunkiympäristölautakunta myönsi poikkeamisen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisen tulee pääosin tapahtua olemassa olevien julkisivujen ja katon sisäpuolella rakennuksen perusmuoto säilyttäen.
- Jätekatos tulee integroida tontin 8192/1 olemassa olevaan jätekatokseen siten, että pohjois-eteläsuuntaiset seinälinjat ovat samassa linjassa.
- Puiston nykyistä kasvillisuutta, puita ja niiden juuristoja ei saa vaurioittaa rakennustöiden aikana.
- Piha-alueen pintamateriaalit, pihan käsittely ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.
- Puistoon sijoitettavan ajoyhteyden turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ylläpidosta tulee laatia rasitesopimus, jossa ajoyhteyden kunnossapito on hakijan vastuulla.
- Piha-alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- Rakennuksen käyttöön tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti vähintään 1 pp / 30 k-m².

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Asunto Oy Helsingin Linnanpuisto



Rakennuspaikka

8. kaupunginosan (Katajanokka) Linnanpuistossa sijaitseva vuokra-alue

Hakemus

Hakija hakee lupaa Katajanokan vankilan entisen huoltorakennuksen pysyvään käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinkäyttöön (469 k-m²) poiketen asemakaavan mukaisen puiston (VP) käyttötarkoituksesta. Puistoalueelle sijoitetaan lisäksi jätekatos ja pihavarasto, joille ei ole osoitettu asemakaavassa rakennuspaikkaa. Lisäksi poiketaan asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta siten, että rakennukseen suunnitelluilla huoneistoissa on kaksi kerrosta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kaupungilla ei ole ollut käyttöä puiston toimintoja palvelevalle huoltorakennukselle eikä rakennukselle löytynyt muuta käyttöä. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön turvaa rakennuksen säilymisen estämättä puiston virkistyskäyttöä. Asemakaavassa rakennus on suojeltu sr-3 -merkinnällä. Hakijan mukaan rakennuksen suojelulliset tavoitteet toteutuvat, kun rakennus saadaan kunnostettua pysyvään käyttöön.

Rakennuksessa on yksi kerros ja ullakko. Kaupunginmuseo on katsonut, että rakennuksen ullakko voidaan ottaa käyttöön ullakkorakentamisen tapaan. Suunnittelu on tehty kaupunginmuseon ohjauksessa. Muutossuunnitelma ylläpitää kohteen alkuperäisen yleisilmeen julkisivussa ja vesikatossa. Vesikaton ja julkisivujen harkitusti avatut ikkuna-aukot ovat tarpeellisia.

Hakija on vuokrannut puistoalueesta alueen, joka sisältää piha-alueen asuinrakennukselle. Hakijan mukaan piha-alueen rajausta on tehty niin, että se ottaa huomioon puiston kulkuväylät, joustavat ja esteettömät kulkuyhteydet, vanhojen puistopuiden säilyttämisen ja puistosommitelman yhtenäisyyden. Kun rakennuksen muutos- ja korjaustyö on valmis, kaupunki viimeistelee puistoalueen kulkuteiden pinnat rakennuksen ympärillä sekä saattaa puiston keskeneräisen osa-alueen valmiiksi.

Tontilla ei ole pysäköintipaikkoja. Tontti on asemakaavassa merkitty puistoksi ja puistossa ei sallita pysäköintiä. Huoneistojen pysäköinti hoidetaan asukaspysäköintinä kadulla.

Jätekatokselle ja pihavarastolle ei ole rakennusala. Hakija perustelee poikkeamista jätekatoksen osalta siten, että jäteauto ei voi turvallisuussyistä ajaa puistoon. Hakijan mukaan kiinteistö on liian kaukana Vyökadusta, että jätteet voitaisiin hakea käsin. Jätekatos sijoitetaan vasten naapurin jätekatosta Vyökadun varteen, jolloin molempien asuinraken-



nusteen jätteiden noutaminen onnistuu samalla kertaa. Pihavarasto ei mahdu vuokra-alueelle ja on siksi sijoitettu mahdollisimman harmittomaan kohtaan puistoalueella.

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 16.9.2004 hyväksytty asemakaava nro 11253. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on puistoa (VP). Olemassa olevalle huoltorakennukselle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala puiston toimintoja palvelevalle huoltorakennukselle (ph). Rakennus on suojeltu sr-3 -merkinnällä, jonka mukaan paikallishistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Katajanokan vanha osa on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Kohteena olevasta rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehdit Sarapää 2016).

Vuonna 1880 valmistunut rakennus toimi Katajanokan vankilan henkilökunnan virkistys- ja saunatilana aina vuoteen 2002 asti. Vuonna 2007 rakennus oli hetken vallattuna. Vuosina 2009–2015 rakennus oli Katajanokan huollon käytössä, minkä seurauksena rakennuksen alapohjaan on imeytynyt runsaasti öljyhiilivetyjä ja paikoin bensiinijakeita ja BTEX-yhdisteitä (bentseeni, tolueni, etyylibentseeni, ksyleenit).

Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös vuosina 2012 (Kslk 13.11.2012 § 393) ja 2015 (Kslk 14.4.2015 § 110), sekä rakennuslupa vuonna 2017 (8-1566-17-D), jotka ovat vanhentuneet. Kohteelle haetaan uutta poikkeamispäätöstä ja rakennuslupaa samoilla suunnitelmillä.

Rakennuksessa on rekisteritietojen mukaan asuinkerrosalaa 84 m². Asunnot eivät ole enää käytössä.

Hakija ilmoittaa, että se on yhteistyössä kaupungin kanssa kunnostanut Linnanpuiston hulevesijärjestelmän ja puiston pinnantasauksen niin, et-



tei vedet enää ohjaudu kohti rakennusta ja rakennuksen graniittisokkeli on otettu maan alta esiin. Samalla on rakennettu salaojitus ja hulevesikaivot kiinteistölle. Maaperä rakennuksen ympärillä on tutkittu ja saastunut maaperä on kunnostettu.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (13.7.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Katajanokkaseura toteaa, että se on vuonna 2013 lausunut mielipiteen ko. hanketta koskevaan alkuperäiseen poikkeamishakemukseen ja puoltanut huoltorakennuksen muuttamista asunnoiksi, mutta esittänyt, että puiston osien väliset kulkuväylät rakennuksen/määräalan kaikilla sivuilla olisivat jatkossakin julkiset ja riittävän väljät. Erityisesti kunnostettavan rakennuksen ja koulun välistä kujaa ei saa toteutuksen kautta yksityistää luonteeltaan. Seura pysyy näissä kannanotoissa ja toivoo, että rakennuksen kunnostaminen ja puiston valmiiksi rakentaminen vihdoin käynnistyy. Linnapuiston loppuosan suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi harkita kulkuväyliä täydentämistä siten, että uuden pyöräkatoksen määräalan vierestä reitti jatkuu vankilamuurin ja päiväkodin välistä liikuntasalin pihalle ja Merikasarminkadulle, jolloin nykyinen hoitamaton joutomaa siistitetään ja uudet kulkureitit avautuvat.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo), sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta (pelastuslaitos) sekä Senaatti-kiinteistöiltä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on ilmoittanut 6.7.2023, ettei sen tarvitse lausua poikkeamishakemuksesta. ELY-keskus on jättänyt lausunnon kohteesta vuosina 2012 ja 2015.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnoissaan (19.1.2015), että hanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja edistää arvokkaan rakennuksen säilymistä. ELY-keskus pitää tärkeänä, että muutoksista huolimatta rakennuksen alkuperäiseen luonteeseen kuuluva tietty karheus säilyy myös jatkossa. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutos turvaa suojellun rakennuksen säilymisen estämättä puiston virkistyskäyttöä. Asuinrakennuksen tarvitseman pihapiirin määräalasta on tehtävä maanvuokrasopimus kaupunkiympäristön toimialan kanssa. Esitettyä rajausta tulee tarkentaa, sillä se muuttaisi mm. puiston polun linjausta.



Piharakenteet tulee suunnitella yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa. Asukkaiden pääasiallisena leikki- ja ulko-oleskelualueina ovat Linnanpuisto sekä läheiset leikkipuistot. Rakennuksen ja viereisen koulurakennuksen väliin jäävän kapean piha-alueen liittämistä määräalaa voidaan lisäksi tutkia yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa, sillä kapea ja pimeä välitila on otollinen ilkvallan kohde. Koska rakennus on rekisteritietojen mukaan asuinkäytössä, ei muutostöiden yhteydessä vaadita lisäautopaikkoja.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut lausunnossaan 8.8.2023, että se on antanut hankkeesta lausunnon vuonna 2015. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamis päätöshakemusta huoltorakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön, aiemmin annetun lausunnon mukaisesti. Kaupunginmuseo seuraa jatkosuunnittelua.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (5.2.2015), että rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on eräs mahdollisuus kiinteistön säilymiseen. Korjaussuunnittelun lähtötiedoksi tarvitaan rajatun rakennushistoriaselvityksen tiedot rakennuksen alkuperästä, jotka lausunnon antamishetkellä puuttuvat. Tavoitteena on selvittää mm. minkä kokonaisuuden osaksi kiinteistö on alun alkaen rakennettu, mikä tarjoaa pohjatiedon kohteen arvotukselle. Muutossuunnittelussa on tärkeää ylläpitää kohteen alkuperäinen yleisilme julkisivussa ja vesikatossa. Rakennuksen toinen kerros on ullakkokerros, joka mahdollistaa asuintilaa ullakon tapaan. Rakennuksen vesikaton nykyinen perusmuoto tulee lähtökohtaisesti säilyttää, eikä katonlapetta tule nostaa. Rakennuksen perusmuurin säilyttäminen ja julkisivun alkuperäisen muuratun fasadin korjaaminen tulee olla kunnostuksen lähtökohta. Aukotuksen mahdollisten muutosten tulee perustua olemassa olevaan aukotukseen, ikkunoihin liittyviä vanhoja holvattuja rakenneosia tulee vaalia. Rakennus poikkeaa ympäristön rakennuskannasta, asuinkäytön tulee hyödyntää varatorakennuksen rouheita erityispiirteitä lähtökohtaisesti. Rakennuksen tulee asuinkäytössäkin liittyä luontevasti ympäristöönsä, voimakkaat rajaukset tai aitaukset puistomaisessa ympäristössä eivät ole suotavia.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se turvaa suojellun rakennuksen säilymistä puiston virkistyskäyttöä. Asuinkäytön sallimisella mahdollistetaan asemakaavalla suojellun, mutta käyttämättömäksi jääneen rakennuksen säilyminen osana arvokasta ympäristöä. Rakennus on mahdollista kunnostaa asuinkäyttöön siten, että sen ominaispiirteet säilytetään. Suunnitelman mukaan rakennuksen ja vesikaton nykyinen perusmuoto säilyy eikä katonlapetta nosteta, ja rakennuksen ulkohahmo rikastuu suunnitelmassa esitetyillä kattolyhdyillä. Vesi-



kattoon ja julkisivuihin voidaan harkitusti avata tarpeellisia ikkuna-aukkoja.

Rakennuksen toinen kerros on ullakkokerros, joka on mahdollista ottaa asuinkäyttöön. Rakennukseen suunnitelluilla huoneistoissa on kaksi kerrosta. Rakennukseen voidaan sijoittaa asuintilaa kahteen kerrokseen, sillä ratkaisu ei vaikuta rakennuksen ulkovaippaan.

Rakennuksesta on valmistunut rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2017 (ARKK Sarapää Oy).

Asukkaiden pääasiallisina leikki- ja ulko-oleskelualueina ovat Linnanpuisto sekä läheiset leikkipuistot. Pienen oleskelupihan rajaaminen vuokra-alueen rajauksen mukaisesti rajaa yksityisen pihan julkisesta alueesta. Pihan istutuksien ja pintamateriaalien tulee olla ympäristöön ja aikakauteen sopivia sekä laadukkaasti toteutettavia.

Vuokra-aluetta ei voida laajentaa kiinni Katajanokan ala-asteen kouluun, sillä rakennusten välistä kulkeva reitti on osa puiston reitistöä. Uusien asuntojen sisäänkäyntien sijainti tällä kujalla lisää sosiaalista kontrollia.

Asuinrakennusta palvelevat pyörävarasto ja jätekatos voidaan sijoittaa puistoalueelle ilman että ne aiheuttavat haittaa puiston virkistyskäytölle. Jätehuolto pystytään järjestämään tarkoituksenmukaisesti suoraan Vyökadulta. Jätekatoksen sijaintia tulee muuttaa jatkosuunnittelussa kauemmaksi Vyökadusta puiston puolelle siten, että katos on samassa pohjois-eteläsuuntaisessa seinälinjassa viereisen tontin jätekatoksen kanssa. Vyökatua reunustava puurivi tulee säilyttää yhtenäisenä, ja jätekatos ei saa estää runkojen rivistön näkymistä kaupunkikuvassa. Tämä edellyttää valaisimen ja polkupyörätelineiden siirtoa.

Puiston nykyistä kasvillisuutta ja erityisesti puita ei saa vaurioittaa. Kookkaiden puiden juuristoa tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, joka ulottuu viiden metrin päähän puiden rungosta.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti hankkeen yhteydessä ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, sillä asuinkerrosalaa syntyy alle 1 200 k-m². Rakennuksen piha-alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja, sillä alue sijaitsee puistossa.

Rakennuksen käyttöön tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti vähintään 1 pp / 30 k-m². Laskentaohjeiden mukaisesti vähintään pyöräpysäköintipaikoista 75 % tulee kerros- ja rivitaloissa



sekä yhtiömuotoisissa pientaloissa sijaita pihatassossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Pihan ajoyhteyden liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikka sijaitsee koulun vieressä ja esitetty ajoyhteys sijaitsee koululaisten käyttämällä kulkureitillä. Ajoyhteyden ylläpidosta tulee laatia rasitesopimus, jossa ajoyhteyden kunnossapito on hakijan vastuulla.

Asemakaavoitus katsoo, että lausunnoissa ja muistutuksissa esiin nostetut muut asiat on huomioitu tyydyttävällä tasolla alustavissa suunnitelmissa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen sekä suojelutavoitteiden 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 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



26.09.2023

Asia/13

Salla Hoppu, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Muistutuksen tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Salla Hoppu, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros



26.09.2023

Asia/13

- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutus
- 3 Lausunnot
- 4 Rakennushistoriallinen selvitys

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Muistutuksen tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto