



§ 231

Vuosaari, Punakiventie 19, poikkeamishakemus

HEL 2021-000703 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-11692, hankenumero 5050_112

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54079 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12280 ja tonttijaosta nro 12919 seuraavasti:

- Asemakaavan ohjeelliselle tontille 54079/3 osoitettu kokonaiskerrosala (8 200 k-m²) saadaan ylittää enintään 992 k-m² (12,1 %). Ohjeellisesta tontista 54079/3 muodostetulle tontille 54079/7 tonttijaossa osoitettu kerrosala (2 743 k-m²) saadaan ylittää enintään 983 k-m² (36 %).
- Poiketaan pääkäyttötarkoituksesta asuinkerrostalojen korttelialue (AK) siten, että tontille sijoitetaan erityisasumista, jonka toimintaan voi kuulua myös muualla asuville tarjottavia palveluita.
- Poiketaan parvekelinjan syvyydestä (2,4 m) siten, että syvyydeksi sallitaan 2,0 m.
- Kadunpuoleisia parvekkeita ei rakenneta koko huoneiston levyisinä, vaan parvekelinjaus toteutetaan parvekemaisesti rakennuksen päästä päähän.
- Poiketaan rakennuksen julkisivupintojen materiaalista siten, että Punakiventien puoleinen julkisivupinta on puuta.
- Poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärästä siten, että noudatetaan työpaikka-alueiden laskentaohjeen Kslk 28.2.2017 § 116 mukaista määrää 1 ap/300 k-m².
- Poiketaan polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä 1 pp/30 k-m² siten, että paikkoja toteutetaan vähintään 1 pp/3 työntekijää sekä vierailijapaikkoja vähintään 1 pp/1 000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Katujulkisivun tulee jatkaa korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisia aiheita. Parvekkeiden ulkopuolella parvekevyöhykettä tulee jatkaa parvekeihetta mukailevin rakentein.
- Piha-aidan rakenteet tulee toteuttaa ilmeeltään kevyenä ja pihan avarat näkymät ja kulkuyhteydet mahdollistaen.
- Kohteesta tulee laatia palotekninen suunnitelma ja turvallisuusselvitys, jotka hyväksytään pelastusviranomaisella.



Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Svengi

Rakennuspaikka

54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54079 tontti 7

Hakemus

Hakija hakee lupaa palvelutalon (3 726 k-m²) rakentamiseen. Hakijan mukaan kohteessa on voimassa oleva rakennuslupa asuntokohteeksi, mutta nyt haettavalla poikkeamalla halutaan mahdollistaa kohteen toteuttaminen palvelurakennuksena. Kohde toimisi ns. hybridirakennuksena, jossa palvelutarjoaja tarjoaisi tehostettua palveluasumista sekä 1. krs. kevyempää omatoimista palveluasumista. Alueella on hyvin vähän uutta palvelurakennuskantaa, ja kohde vastaisi suoraan alueen kysyntään ja tarpeeseen. Kohteen konseptina on myös mahdollistaa alueen yritysten yhteistyö tarjoamalla alueen jo olemassa olevia palveluja talon asukkaille. Kohde on samalla rakennusalueen viimeinen rakennus, joten sen jälkeen suunniteltu tonttien 54079/4–7 muodostama aluekokonaisuus on valmis.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 12280 seuraavasti:

- Rakennusoikeus (8 200 k-m²) ylitetään asemakaavassa osoitetun ohjeellisen tontin 54079/3 alueella (nykyiset tontit 4, 5, 6, ja 7) 992 k-m² (12,1 %).
- Poiketaan tontin pääkäyttötarkoituksesta asuinkerrostalojen korttelialue (AK) siten, että tontille rakennetaan hoivakoti.
- Poiketaan parvekkeiden leveydestä 2,4 m.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan kadunpuoleisten parvekkeiden on oltava koko huoneiston levyisiä.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen julkisivupintojen on oltava pääasiassa rapattuja tai väribetonia.
- Poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärästä (vähintään suurempi luvuista 1 ap/110k-m² tai 0,65 ap/asunto).
- Poiketaan polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä (1 pp/30 k-m²).

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylitystä sillä, että hoivahankkeessa 1. kerroksen tilat ovat osa palveluasumisen toimintaa. Kolmessa, jo rakennetuissa, samaan kokonaisuuteen kuuluvissa rakennuksissa 1.



kerroksessa on autotallit ja normiasumisen aputilat. Lisäksi hoivahankkeen 1. kerroksessa on myös rasiitteena naapuritontin irtaimistovarastoja 6 kpl, saunaosasto ja kriisiaikana osa väestönsuojatilasta.

Poikkeamista tontin pääkäyttötarkoituksesta hakija perustelee sillä, että hoivahanke on kerrostalossa olevaa erityisasumista.

Poikkeamista parvekelinjan leveys- ja syvyysmittoja koskevista määräyksistä hakija perustelee sillä, että samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kolmen muun rakennuksen parvekesyvyys on 2 m, ja hankkeessa jatketaan samaa yhtenäistä periaatetta.

Poikkeamista rakennuksen julkisivupintoja koskevasta määräyksestä hakija perustelee sillä, että julkisivuissa jatketaan samaa teemaa kuin aiemmissa kokonaisuuteen kuuluvissa kerrostaloissa.

Poikkeamista autopaikkojen vähimmäismäärästä hakija perustelee sillä, että asemakaavassa ei ole määräystä tämän tyyppisen erityisasumisen autopaikkamäärästä. Pysäköinti on esitetty viitesuunnitelmassa laskelmana ja sijoittumisena työpaikka-alueiden laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017 § 116) mukaisesti hoivakodin mitoituksella.

Poikkeamista polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä hakija perustelee sillä, että kyseessä on hoivahanke, ja asukkaat eivät tarvitse polkupyöräpaikkoja. Apuvälineille on varattu oma lämmin tila latauspisteineen pääsisäänkäynnin yhteyteen.

Lisäksi hakija ilmoittaa poikkeamiselle seuraavat erityiset syyt: asuin- ja toimintaympäristön parantaminen, asuntorakentamisen edistäminen, asemakaavan toteutumisen edistäminen, alueen tarpeellisen palvelutason parantaminen

Hakija ilmoittaa myös hakevansa poikkeamista määräyksestä, jonka mukaan tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämä pääosin sisäpihalle sijoitettava aidattu ulkoilualue ei poikkea asemakaavasta.

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 1.2.2017 vahvistettu asemakaava nro 12280. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuspaikalle on osoitettu ohjeellinen tontti 54079/3, jolla on rakennusoikeutta 8 200 k-m². Eril-



lisessä tonttijaossa nro 12919 ohjeellinen tontti on sittemmin jaettu tontteihin 4, 5, 6 ja 7, ja tontille 7 on osoitettu 2 743 k-m² rakennusoikeutta.

Tonttia koskevat lisäksi seuraavat asemakaavamääräykset:

- Kadunpuoleisten parvekkeiden on oltava koko huoneiston levyisiä.
- Rakennuksen julkisivupintojen on oltava pääasiassa rapattuja tai väribetonia.
- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
- Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa maantasokerrokseen pysäköintiä ja huoltoa.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat vähintään suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/asunto.
- Tontin autopaikkoja saa osoittaa tonteille 54079/2 ja 54082/3.
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

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 rakennuspaikka on rakentamaton. Rakennettava hoivakoti on osa Punakiventien varteen sijoitettavaa rakennuskokonaisuutta, jonka muut osat tonteilla 54079/4–6 ovat jo valmistuneet. Rakennuspaikan eteläpuolella tontilla 54079/2 sijaitsee Viljo Revellin ja Heikki Castrenin vuonna 1965 suunnittelemaa kerrostaloa, jotka on suojeltu asemakaavassa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (9.3.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. 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 (liikuntapalvelut sekä kaupunginmuseo) sekä sosiaali- ja terveystoimialalta.



Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (25.3.2021) että Vuosaari on eheänä säilynyt lähiö ja tämän johdosta arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Puolijulkinen, aitaamaton tila on suomalaiselle lähiösuunnittelulle tärkeä ominaisuus. Tämän johdosta kaupunginmuseo esittää, että sisäpihalle suunniteltua aidattua aluetta tulisi rajata niin, ettei aidattu alue ulotu sisäpihan ulkopuolelle; ts. nyt esitetyissä aitaussuunnitelmissa, aitauksen itäisin osa tulee rajata ulos. Muilta osin museolla ei ole poikkeamiseen huomauttamista.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että aitaus pystytään suunnittelulla ratkaisemaan niin, että se rajautuu sisäpihan puolelle.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa.

Poikkeaminen kerrosalasta voidaan sallia. Hankkeen myötä toteutuva rakennusoikeuden kokonaisylytys on 992 k-m² (12,1 %) asemakaavassa ohjeelliselle tontille 54079/3 osoitetusta kerrosalasta (8 200 k-m²). Ohjeellinen tontti 3 on sittemmin jaettu tonteiksi 4, 5, 6 ja 7. Poikkeaminen koskee tonttia 7, jolle on tonttijaossa osoitettu rakennusoikeutta 2 743 k-m². Rakennusoikeuden ylitys tontilla 7 on 983 k-m² (35,8 %) tonttijaossa osoitetusta kerrosalasta. Poikkeaminen kohdistuu käytännössä pääosin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, jonne sijoitettava asumisen ja palveluiden kerrosala on noin 856 k-m². Rakennusoikeuden ylitys ei vaaranna valmistuvan korttelin eheää kaupunkikuvallista ilmettä, ja se toteutetaan kaavan mukaisessa rakennuksen koossa. Hoivakotitoiminta ei edellytä asukkaiden kerrosalan ulkopuolelle lasketavien auto- ja pyöräpaikkojen tai huoltotilojen rakentamista, minkä perusteella pysäköintitoiminnan sijaan maantasokerrokseen on tarkoitukseenmukaista sijoittaa kerrosalaan kuuluvia asuin-, palvelu- ja teknisiä tiloja.

Poikkeaminen tontin käyttötarkoituksesta voidaan sallia. Hoivakotitoiminta on kerrostaloon sijoitettavaa erityisasumista, eikä muutoksella voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta alueiden käyttöön. Hoivakodin toimintaan mahdollisesti liittyvien ulkopuolisten palveluntarjoajien asukkaille tarjoamien palveluiden ei arvioida lisäävän liikennettä tontilla merkittävästi.

Poikkeaminen julkisivumateriaalista voidaan sallia, sillä ratkaisu noudattaa tonttien 54079/4–6 rakennusten tyyliä, eikä siitä aiheudu kaupunkikuvallista haittaa.



Poikkeaminen parvekkeiden 2,4 m syvyyttä koskevasta määräyksestä voidaan sallia, sillä alustavien suunnitelmien mukainen 2,0 m parvekesyvyys noudattaa jo tonteille 54079/4–6 valmistuneiden rakennusten mitoitusta. Alustavien suunnitelmien mukainen ratkaisu tuottaa massaltaan ja kaupunkikuvalliselta ilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden, joten se on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan sallia. Hoivakodin autopaikkojen tarve on laskettu työpaikka-alueiden laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017 § 116) mukaisesti hoivakodin mitoituksella 1 ap/300 k-m² (alle 600 m etäisyys asemasta tai runkolinjan 560 pysäkitä). Asemakaavan mukaan tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa asemakaavassa osoitetuille tonteille.

Poikkeaminen polkupyöräpaikoista voidaan sallia. Työpaikka-alueiden laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017 § 116) mukaan hoivalaitosten polkupyöräpaikkojen tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Hakijan esittämän toiminnan ei voida katsoa edellyttävän asukkaiden pyöräpysäköintiä. Hakijan on toteutettava laskentaohjeen mukaisesti työntekijöiden polkupyöräpaikkoja 1 pp/3 työntekijää, sekä vierailijoiden pysäköintipaikkoja 1 pp/1000 k-m².

Alustavien suunnitelmien mukainen piha-alueelle rakennettava aidattu alue on tarkoitettu muistisairaiden ulkoilua varten. Alueen aitaaminen ei estä korttelialueen läpikulkua, eikä sillä voida katsoa olevan merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta. Piha-aidan rakenteet tulee kaupunkikuvallisen vaikutuksen vähentämiseksi toteuttaa ilmeeltään kevyenä ja pihan avarat näkymät ja kulkuyhteydet mahdollistaen.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asuin- ja toimintaympäristön parantaminen, asuntorakentamisen edistäminen, alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen sekä asemakaavan toteutumisen 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 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
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus



04.05.2021

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunto (Kaupunginmuseo 25.3.2021)

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Latvakoski, P. Leppälä, Linnas
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie