



§ 365

Suurmetsä, Jakomäenpolku 5, poikkeamishakemus

HEL 2023-003262 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-00986, hankenumero 5048_125

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tonttia 17 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asema-kaavasta nro 12495 seuraavasti:

- Asemakaavassa osoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sallitaan käyttötarkoituksen lisäksi laitospalveluille tarkoitetun rakennuksen rakentaminen palvelu- ja liiketiloineen.
- Tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 850 k-m² (52 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 250 k-m².
- Kaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku (II) saadaan ylittää enintään neljällä kerroksella (VI).
- 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 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.
- 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 +1.0 metrillä.



Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Piha-alueesta tulee esittää pihasuunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tontti 17

Hakemus

Hakija hakee lupaa seniorien palvelutalon (8 218 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12495 siten, että

- Asemakaavassa osoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sallitaan käyttötarkoituksen lisäksi laitospalveluille tarkoitetun rakennuksen rakentaminen palvelu- ja liiketiloineen.
- Tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 850 k-m² (52 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 250 k-m².
- Kaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku (II) saadaan ylittää enintään neljällä kerroksella (VI).
- 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 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.
- 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 +1.0 metrillä.

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 edellytykset. Poikkeamalla kerrosluvusta sekä rakennusalueen rajasta turvataan hakijan mukaan riittävät pihatilat tontilla.

Asemakaavaan on alun perin merkitty yhteystarve tonttirasitteena terveysaseman suuntaan. Palveluasuminen tulee siirtymään nyt suunniteltavalle tontille, joten siltä osin tarve poistuu. Lisäksi nykyisen palveluasumisen 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 puoleisten 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 korkeusasema lentoestealueella on +62.0". Perusteena poikkeamiselle on hakijan mukaan se, että ympäristön korkomailman 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 oleskelualueetta.

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 ympäristöönsä 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

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (19.4.2023). 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 sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala puoltaa lausunnossaan (2.5.2023) kaikkia asemakaavasta poikkeamisia hankkeen kohdalla, jotta tuleva rakennus vastaa toimialan toiminnan edellytyksiä ja turvaa riittävät pihatilat. Uudisrakennukseen on suunniteltu noin 100 asuntoa, joiden yhteyteen tarvitaan riittävät aputilat jokaiseen neljään ryhmäkoti-kerrokseen. Jokaisessa ryhmäkotikerroksessa tulee olla riittävästi asuntoja, jotta asukkaiden yövalvonta voidaan järjestää riittävän turvallisesti ja tehokkaasti. 25 asuntoa yhdessä kerroksessa muodostuu kolmen ryhmäkodin kokonaisuudesta, ja vastaa tähän vaatimukseen.

Lausunnon mukaan matala rakennusosa korkeiden rakennusosien välissä ei toteuttaisi toiminnan vaatimuksia, koska ryhmäkoteja tarvitaan useita samassa kerroksessa. Tällä mahdollistetaan henkilökunnan helppo liikkuminen rakennuksessa, sekä asukkaiden vapaa liikkuminen kussakin ryhmäkotikerroksessa, joka myös lisää asukkaiden yhteisölli-



syyttä sekä laajempaa liikkumista. palvelutalon asukkaille tulee tarjota riittävä aidattu ja turvallinen piha-alue turvalliseen ulkoiluun ja myös mahdollisuus päästä ulkoilemaan ryhmäkodin yhteydessä olevalle parvekkeelle. Piha ja parvekkeet tulee olla riittävän tilavat esteettömyyden näkökulmasta, jolloin myös ulkoilun sängyllä on oltava mahdollista.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

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 tarkoitetun rakennuksen rakentaminen palvelu- ja liiketiloineen. Poikkeaminen edistää alueen kehittämistä ja noudattaa Helsingin kaupungin strategiaa segregaaation estämisessä. Alue soveltuu sijainniltaan toiminnan mukaiseen palvelu- ja liiketilakäyttöön. Tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 850 k-m² (52 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 250 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. 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 tervey-



denhuollon 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 siltä osin huoltoajon tarve poistuu. Lisäksi nykyisen palveluasumisen 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 osan 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 asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-



ristön 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 15a

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.

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



13.06.2023

Asia/26

päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 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

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelijat

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.5.2023

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala 2.5.2023