



07.12.2011

Kaj/3

3

### Asunto Oy Huvilakodin poikkeamishakemus

HEL 2011-006332 T 10 04 01

Rakvv 7-3418-11-S

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Asunto Oy Huvilakodille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 7165 osoitetusta rakennuksen käyttötarkoituksesta, rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä sekä vähäistä suuremman poikkeamisen tontin rakennusoikeudesta piharakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvästi päiväkotikäyttöön.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa 15.9.2011 päivätyn suunnitelman mukaisena.
- Rakennuksessa ei tule suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai kadunpuoleisten vesikaton osien kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.
- Päiväkotitoiminta ei saa aiheuttaa haittaa asukkaiden asuinpihan käytölle eikä siitä saa aiheutua liikennehaittaa Huvilakujalle.

Hakija

Asunto Oy Huvilakoti (12.10.2011)

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin nro 440 tontti nro 1 (Huvilakatu 20-22)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on piharakennuksen (256 k-m<sup>2</sup>) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen päiväkotikäyttöön poiketen asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta. Lisäksi tontin rakennusoikeus ylitetään vähäistä enemmän (13 %). Hakija perustelee hakemustaan sillä, että sosiaaliviraston, asukasyhdistysten ja asiakkaiden mukaan alueella on tarve uudelle päiväkodille, ja että



piharakennus rauhallisen kujan varrella on erinomainen ja hieno paikka päiväkodille.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 2.11.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

#### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

#### Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Yksi naapuri (Huvilakatu 24), on esittänyt huomautuksena, että päiväkotitoiminta lisää autoliikennettä alueella.

#### Saadut lausunnot

Asiassa on pyydetty lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, koska haettu poikkeaminen kohdistuu Museoviraston inventointiin (RKY) sisällytetylle valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueelle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan 26.10.2011, että rakennuksen ulkoiset muutokset koskevat pihan puoleisen pienen ikkunan muuttamista tuuletussäleiköksi sekä yllä mainitun ilmastointikojeen sijoittamista pihan puoleisen katonlappen piippujen yhteyteen. Esitetyt rakennuksen ulkoiset muutokset ovat pienehköjä ja sijoittuvat pihan puolelle. Toteutettaessa hanke Markku Tiihosen 15.9.2011 päivätyn suunnitelman perusteella, se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Uudenmaan ELY-keskus puoltaa poikkeamista.

Lausunto on esityslistan liitteenä 4.

#### Perustelut

Huvilakadun korttelit ovat Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Huvilakadun neljä korttelia ovat sovellus toisesta ajalle ominaisesta asemakaavaideasta, suurkorttelipihasta. Kadut ovat suorja ja katutila suljettu. Korttelit on rakennettu väljien pihojen sekä jalankulku- ja huoltokujien ympärille.



Rakennuskanta muodostuu pääasiassa kolmikerroksisista, 1900-luvun alussa rakennetuista jugend-tyylisistä asuinrakennuksista, joiden tornit ja ikkunaerkkerit elävöittävät katukuvaa. Huvilakadun varrella on useiden merkittävien arkkitehtien, kuten Lars Sonckin, arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saarisen ja Onni Tarjanteen suunnittelemaa rakennuksia, mutta myös monia rakennusmestareiden piirtämiä taloja.

Alueella on voimassa 26.9.1975 vahvistettu asemakaava nro 7165. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AKe), jossa saa olla ainoastaan ensimmäisessä kerroksessa liiketiloja ja asukkaiden tonttikohtaisia asumispalveluja varten tarkoitettuja toimitiloja. Tontille osoitettu kerrosala on 1740 m<sup>2</sup>.

Tontilla olevat rakennukset on asemakaavassa merkitty suojeltaviksi merkinnällä s: Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai kadunpuoleisten vesikaton osien kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin tämän pyrkimyksen vastaisesti suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteihin, on istutettava ja järjestettävä leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Tontille on merkitty istutettava tontin osa. Tontille saa sijoittaa yhden autopaikan huoltoajoneuvoa varten. Tontin Huvilakujan puoleisella rajalla ja piha-alueella olevaa muuria ei saa purkaa. Huvilakuja on yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu.

Tontilla on kaksi rakennusta, jotka molemmat on suunnitellut arkkitehti Onni Tarjanne. Huvilakadun varressa on kolmikerroksinen asuintalo (1704 k-m<sup>2</sup>) vuodelta 1907. Piharakennus Huvilakujan varressa on vuodelta 1910, ja se on toiminut aikoinaan leipomona ja myöhemmin asuintalona. Hakijan ilmoituksen mukaan käyttötarkoitus on muutettu toimistotilaksi vuonna 1991. Rakennus on yksikerroksinen ja lisäksi siinä on ikkunallinen kellarikerros. Rekisteritietoihin merkitty piharakennuksen nykyinen käyttötarkoitus on kauppavarasto ja sen kerrosala on 125 k-m<sup>2</sup>. Tontin piha-alue on asuinkerrostalon käytössä. Pihalla on istutusalue sekä jäteastiat ja polkupyöräpaikat. Tontilla ei ole autopaikkoja.

Rekisteritietojen mukaan tontilla käytetty kerrosala on yhteensä 1829 k-m<sup>2</sup>. Piharakennuksen kellarikerros ei ole ollut kerrosalaan laskettua tilaa, joten sen muutos päiväkotikäyttöön lisää tontin kerrosalaa vielä 128 k-m<sup>2</sup>. Hakijan mukaan ensimmäisen kerroksen kerrosala on 128 k-m<sup>2</sup>, eli 3 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin rekisteritiedoissa. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeuden ylitys on tämän jälkeen 220 k-m<sup>2</sup> eli 13 %.



Hakijan selvityksen mukaan kaikilla asunnoilla on varastot ns. verkkokopit ja lisäksi yhteiset varastotilat portaiden A ja C yhteydessä. Varastot sijaitsevat asuinrakennuksessa. Piharakennus on ollut ulosvuokrattuna.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa piharakennus kokonaan päiväkodiksi, myös kellarikerros otetaan päiväkotikäyttöön. Hakijan mukaan lasten lukumäärä on yhtäaikaisesti enintään 30 ja henkilökunnan 5+1. Piharakennuksen tilat peruskorjataan ja varustetaan koneellisella ilmanvaihdon sekä kuumennuskeittiöllä. Katolle tuleva ilmastointikoje sijoitetaan olemassa olevien piippujen yhteyteen pihan puoleiselle kattolapellelle. Hakijan mukaan lasten ulkoilu hoidetaan Merikadun puistossa. Saattoliikenne on pelkästään jalan, eli päiväkotiiin ei saa tuoda lapsia autolla ja päiväkodin esteetön sisäänkäynti on Huvilakujan puolelta kellarikerrokseen, jossa on myös tilaa lastenvaunuille.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen ja kerrosalan osalta.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska piharakennus soveltuu päiväkotikäyttöön tietyin ehdoin. Päiväkotikäyttö ei haittaa asukkaiden asuinpihan käyttöä eikä aiheuta liikennehaittaa, koska lasten ulkoilu hoidetaan Merikadun puistossa, päiväkodin esteetön sisäänkäynti on Huvilakujan puolelta ja Huvilakujalta tapahtuva saattoliikenne on pelkästään jalan, ei autolla. Muutostyöt eivät kohdistu rakennuksen suojeltuihin katujulkisivuihin tai kadunpuoleisten vesikaton osiin. Asuinkiinteistössä on asukkaiden käytössä riittävät varastotilat. Rakennusoikeuden ylitys johtuu rakennuksessa jo olemassa olevien kellaritilojen (128 m<sup>2</sup>) muutoksesta kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei 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, mikäli hanke toteutetaan 15.9.2011 päivätyn suunnitelman mukaisena, rakennuksessa ei suoriteta sellaisia muutoksia tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai kadunpuoleisten vesikaton osien kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä, ja mikäli päiväkotitoiminta ei aiheuta haittaa asukkaiden asuinpihan käytölle eikä siitä aiheudu liikennehaittaa Huvilakujalle.



07.12.2011

Kaj/3

## Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

## Maksu

737 euroa

## Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.12.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

## Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä 171 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista poikkeamista rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, joten toimivalta hakemuksen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa hakemusta seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa 15.9.2011 päivätyn suunnitelman mukaisena.
- Rakennuksessa ei tule suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai



07.12.2011

Kaj/3

kadunpuoleisten vesikaton osien kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

- Päiväkotitoiminta ei saa aiheuttaa haittaa asukkaiden asuinpihan käytölle eikä siitä saa aiheutua liikennehaittaa Huvilakujalle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64694  
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Ullanlinnan tontti 440/1)
- 2 Asemapiirros (Ullanlinnan tontti 440/1)
- 3 Asemakaava nro 7165
- 4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 26.10.2011
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 2.11.2011

Otteet

**Ote**

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Rakennusvalvontavirasto  
Hallintokeskus

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566