



2.11.2011

---

Kaupunginhallitus  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki

### Lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2011-006332 T 10 04 01

7-3418-11-S

Hakija

As. Oy Huvilakoti (jättöpäivämäärä 12.10.2011)

Rakennuspaikka

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

Haettu toimenpide

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 piharakennus rauhallisen kujan varrella on erinomainen ja hieno paikka päiväkodille.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Huvilakadun korttelit ovat Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Huvilakadun neljä korttelia ovat sovellus toisesta ajalle ominaisesta asemakaavaideasta,



2.11.2011

suurkorttelipihasta. Kadut ovat suoria ja katutila suljettu. Korttelit on rakennettu väljien pihojen, 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-2) vuodelta 1907. Piharakennus Huvilakujan varressa on vuodelta 1910, ja se on toiminut aikoinaan leipomona ja myöhemmin asuintalona. Hakijan ilmoituksen mukaan vuonna 1991 käyttötarkoitus on muutettu toimistotilaksi. 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-



2.11.2011

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 yhtäaikaaisesti enintään 30 ja henkilökunnan 5+1. Piharakennuksen tilat peruskorjataan ja varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla sekä kuumennuskeittiöllä. Katolle tuleva ilmastointikoje sijoitetaan olemassa olevien piippujen yhteyteen pihan puoleiselle kattolappeelle. Hakijan mukaan lasten ulkoilu hoidetaan Merikadun puistossa, saattoliikenne on pelkästään jalan, eli päiväkotiin 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.

#### Saadut lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että maastokäynnin (26.10.2011) ja lausuntopyyntön liitteenä olevien piirustusten (päiväty 15.9.2011) perusteella kaupunginmuseolla ei ole hankkeeseen huomautettavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (26.10.2012), että rakennuksen ulkoiset muutokset koskevat pihan puoleisen pienen ikkunan muuttamista tuuletussäleiköksi sekä yllä mainitun ilmastointikojeen sijoittamisen pihan puoleisen katonlappeen piippujen yhteyteen. Esitetyt rakennuksen ulkoiset muutokset ovat pienenhöjä 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.

Helsingin ympäristökeskus on antanut lausunnon 26.7.2011. Lausunnon liitteenä olevista luonnospiirustuksista ja tiloihin 22.7.2011 tehdystä tarkastuksesta ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa: Rakennuksen kellarikerros sijaitsee osittain maanpinnan alapuolella, minkä vuoksi rakenteiden suunnitteluun ja toteutukseen



2.11.2011

tulee näiltä osin kiinnittää erityistä huomiota. Ulkoilmavirran tulee olla vähintään 6 l/s/hlö myös vanhoihin rakennuksiin rakennettavissa uusissa päivähoitotiloissa. Normaalivaatimuksena on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, mutta muitakin ratkaisuja voidaan hyväksyä, jos niillä voidaan taata riittävä ja vedoton ilmanvaihto. Uloskäynnin yhteydessä tulee huomioida kylmän vuodenajan vetohaitta. Keittiössä ja päiväkotitiloissa tulee olla omat siivousvälineet ja tila. Ympäristökeskuksen mukaan (sähköposti 5.8.2011) päiväkodin välittömässä läheisyydessä ei tarvitse olla aidattua pihaa vaan lasten ulkoilu voi tapahtua muuallakin.

#### 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 liikennöintiä autolla alueella.

#### Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska piharakennus soveltuu päiväkotikäyttöön tietyin ehdoin. Päiväkotikäyttö ei haittaa asukkaiden asuinpihan käyttöä eikä aiheuta liikennehaittaa, kun 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että

- rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai



2.11.2011

kadunpuoleisten vesikaton osien kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä

- päiväkotitoiminta ei saa aiheuttaa haittaa asukkaiden asuinpihan käytölle eikä päiväkotitoiminnasta saa aiheutua liikennehaittaa Huvilakujalle.

Lisätiedot

Arja Kasanen, arkkitehti, puhelin: 310 37400  
arja.kasanen(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi  
virastopäällikkö

Olavi Veltheim  
asemakaavapäällikkö

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto  
As Oy Huvilakatu 24  
Leena Makkonen  
Riitta Salastie