



19.1.2016

Virastopäällikkö

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kaupunginhallitukselle poikkeamishakemuksesta

HEL 2015-004621 T 10 04 01

Rakvv 22-754-15-S, Ksv 5046_5

Hakija

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy (jättöpäivämäärä
12.3.2015/Rakvv, 14.4.2015/kirjaamo, päivitetty 22.7.2015)

Rakennuspaikka

22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 707 tontti 29 (Mäkelänkatu 58-60)

Haettu toimenpide

Mäkelänkatu 58–60 kiinteistön (11 750 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön poiketen voimassa olevasta yleiskaavasta, alueen kaavoitusperiaatteista, aluetta koskevasta rakennuskiellosta ja asemakaavassa tontille määrätystä käyttötarkoituksesta (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).

Hakijan tarkoituksena on muuttaa tontilla sijaitseva toimitilarakennus pääosin asuinkäyttöön kohderyhmänä 18–29-vuotiaat nuoret. Hakemuksen mukaan rakennuksen kerrokset 3.-5. muunnetaan asuinhuoneistoiksi ja toinen kerros vuokraustoiminnan hallintotiloiksi, huoneisto-kohtaisiksi irtaimistovarastoiksi ja asukkaiden yhteistiloiksi. Katutasen kerroksessa on tarkoitus säilyttää nykyiset liiketilat sekä jätehuone ja varastotilat. Rakennuksen kellarikerrokseen on suunniteltu asukkaiden sauna- ja pesutiloja. Talokohtainen pesula ja kuivaushuone on suunniteltu sijoitettavaksi joko kellariin tai ensimmäiseen kerrokseen. Hakijan mukaan toisen kerroksen muuttamista asuinkäyttöön ei tulla hakemaan myöhemmin.

Hakija perustelee hakemustaan rakennuksen heikolla käyttöasteella, yhteiskunnan taloudellisella tilalla ja liike- ja toimistotilojen kadolla keskusta-alueelta. Lisäksi hakija perustelee hanketta sillä, että osoitteessa Mäkelänkatu 50-52 (YS-tontti) sijaitsee pitkäaikaisasunnottomille suunnatun Sininauhasäätien tukiasuntoja ja lähikorttelissa toimii vartiointioppimiskeskus, joiden oppilaille olisi mahdollisuus asua muunneltavaksi suunnitellussa rakennuksessa. Käyttötarkoituksen muutosta puoltaa hakijan mukaan rauhallinen sijainti, hyvät liikenneyhteydet ja lähi-seudun hyvät virkistys- ja liikuntamahdollisuudet. Hakija katsoo käyttö-



19.1.2016

Virastopäällikkö

tarkoituksen muutoksen edellytykseksi rakennuksen perusparannuksille.

Säännökset, joista poiketaan

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

Hakemus koskee aluetta, jolle asemakaavan muuttaminen tai laatiminen on vireillä, ja jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto.

Selostus

Alueella on voimassa Vallilan teollisuusaluetta koskeva, kaupunginhallituksen määräämä, viimeksi 24.8.2015 jatkettu rakennuskielto nro 12354 asemakaavan muuttamista varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen 23.11.2000 mukaan Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla sallitaan julkisten palvelutilojen, liike- ja toimistotilojen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen ja opetus-, tutkimus ja kokoontumistilojen sijoittaminen tonteille, ilman toimintojen keskinäistä prosenttijakaumaa tai muuta rajoitusta.

Mäkelänkatu 58-60 kiinteistössä on voimassa 23.1.1984 vahvistettu asemakaava nro 8529. Asemakaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennetusta kerrosalasta (7690+1165 m²) saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 % ja tämän lisäksi tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyviä tutkimus- ja opetustiloja 10 %.

Vallilan teollisuusalue on Helsingin lainvoimaisessa yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (teollisuus/toimisto) ja valmisteilla olevassa uudessa yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Valmisteilla olevan yleiskaavan mukaan aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön.

Kiinteistö rajautuu osittain Vallilan asuinalueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Tontilla sijaitseva rakennus on valmistunut tuotantorakennukseksi vuonna 1972. Nykytilanteessa rakennuksen pohjakerroksessa on liike-tiloja (mm. päivittäistavaramyymälä), jätehuone ja varastotilaa ja ker-



19.1.2016

Virastopäällikkö

rokset 2-5 ovat pienteollisuus- ja toimistotilaa. Kellarikerroksessa on varastotiloja. Rakennuksen kerrosala on 11 750 m².

Saadut lausunnot ja/tai viranomaisneuvottelut

Hakemuksen käsittelyn yhteydessä on oltu yhteydessä kiinteistövirastoon, jonka mukaan poikkeamispäätös edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä. Kiinteistövirastossa käydään sopimukseen liittyvät neuvottelut.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (26.6.2015). Poikkeamishakemus asiakirjoineen on ollut nähtävillä 10.8.–24.8.2015 kaupungintalon ilmoitustauluilla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Kannanottoja saapui yksi kappale.

Taloustutkimus Oy:llä (Mäkelänkatu 56 kiinteistön omistaja) ei ole asiaan huomautettavaa. Taloustutkimus Oy pitää hanketta kannatettavana ja ilmaisee mahdollisen kiinnostuksensa vastaavaan käyttötarkoituksenmuutoksen myös omistamassaan kiinteistössä.

Yritysvaikutusten arviointi

Hakemuksen käsittelyn yhteydessä on arvioitu hankkeen vaikutuksia yrityksiin yhteistyössä Kaupunginkanslian elinkeino-osaston ja Kiinteistöviraston asiantuntijoiden kanssa. Hanke on toiminut pilottina Yritysvaikutusten arviointi -kokeilussa, jossa kehitetään mallia yritysnaökulman sisällyttämiseksi päätöksentekoprosessiin. Yritysvaikutusten arvioinnilla pyritään luomaan parempia toimintaedellytyksiä ja mahdollisuuksia yritystoiminnalle.

Hankkeen vaikutuksia on tarkasteltu sekä kiinteistötasolla että alueellisella tasolla. Vaikutukset koskevat yhtäältä hakemuksen taustalla olevaa toimijaa, hankealueella eli kiinteistössä tällä hetkellä toimivia yrityksiä ja välillisesti muita alueella toimivia yrityksiä.

Alueen kehittämisperiaatteiden vastainen hanke on ennakkotapaus; mikäli hanke muodostuu esimerkiksi kiinteistöjen kehittämiseksi alueella, on sillä merkittäviä vaikutuksia useille yrityksille.

Hankkeen vaikutukset hakijalle eli hankkeen taustalla olevalle yritykselle ovat ensin muutoksesta ja kunnostuksesta aiheutuvat kulut ja lopputilanteessa vuokraustoiminnasta syntyvät taloudelliset hyödyt. Päätös mahdollistaa hakijalle haetun investoinnin. Peruskorjaus nostaa hakijan omistuksessa olevan kiinteistön arvoa.



19.1.2016

Virastopäällikkö

Kiinteistössä toimii nykyisellään noin 25 vuokralaista, joista vajaat 20 on erityyppisiä yrityksiä ja loput yhdistyksiä ja säätiöitä. Muutoksen myötä osa nykyisistä vuokralaista menettää toimitilansa pysyvästi ja osan tulee muuttaa väistötiloihin peruskorjauksen ajaksi. Kiinteistön nykyisille vuokralaisille aiheutuvat vaikutukset ovat toimitilan menetyksestä aiheutuvat järjestelyt ja kustannukset. Alueella arvioidaan olevan nykyisille vuokralaisille mahdollisesti soveltuvia tiloja, joten yritykset voivat tavoitteellisesti siirtyä lähietäisyydelle.

Muutoksen myötä alueelta poistuu vajaakäytöllä olevaa toimitilaa. Toimitilakäytölle varattu alue pienenee ja toimitilan määrä alueella vähenee. Muutos saattaa viestiä alueen toimijoille sekä itse toimitilojen että ylipäättään yritysmyönteisten olosuhteiden säilymiseen liittyvää turvattu-muutta: asuminen saattaa hankaloittaa erityisesti melua aiheuttavien toimintojen sijoittumista viereisiin kiinteistöihin ja kiinteistöjen muuttaminen asuinkäyttöön saattaa siten johtaa vähitellen työpaikka-alueen muuttamiseen asuinalueeksi. Haetulla toiminnalla ei katsota kuitenkaan tässä mittakaavassa olevan laajoja vaikutuksia alueen yrityksille tai identiteetille. Mikäli muutosta asumiseen haetaan yksittäistä kiinteistöä laajemmin, on sen vaikutuksia alueen käyttöön arvioitava uudelleen.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa seuraavilla ehdoilla:

- Asunnot on suojattava rakenteellisesti teollisen toiminnan, raskaan liikenteen ja muiden asemakaavan mukaisten toimintojen aiheuttamalta melulta siten, etteivät elinkeinoelämän toimintaedellytykset Vallilan teollisuusalueella heikkene.
- Asuntoja ja asumiseen liittyviä toimintoja saa sijoittaa vain rakennuksen kolmeen ylimpään kerrokseen. Huoneistokohtaiset varastot ja asukkaiden yhteistilat kuten oleskelutilat ja mahdolliset yhteiskeittiö, saunaosasto ja kuntosali tulee sijoittaa asuinkerrokseen. Asumista palvelevat jäte-, polkupyöräsäilytys- ja pesutilat kuitenkin saa ja tulee järjestää pihan yhteyteen katutasen kerrokseen.
- Ensimmäinen, toinen ja kellarikerros tulee säilyttää nykyisessä käytössä (teollisuus, varasto, toimisto). Katutasen tilat Mäkelänkadun varrella tulee säilyttää liiketiloina (myymälä/toimisto). Muilta osin kerrokset voivat olla teollisuustilaa, varastotilaa tai muuta toimitilaa.
- Kiinteistöön ei saa rakentaa asuntoja tai soluhuoneita, jotka aukeavat yksinomaan Mäkelänkadun suuntaan. Mäkelänkadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa parvekkeita.
- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa laadukkaasti suunniteltu ja toteutettu istutettu käyttöpiha, yhteistilaa sisätiloissa sekä riittävät varastotilat. Polkupyöräsäilytykseen varataan 1 paikka/30 m² ja pai-



19.1.2016

Virastopäällikkö

koista sijoitetaan 75% sisätiloihin, jotka sijaitsevat pihan yhteydessä ja joihin on esteetön käynti pihatasolta ilman hissiyhteyttä. Pihamaalalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon laitteita.

Hakija perustelee hakemustaan rakennuksen heikolla käyttöasteella, yhteiskunnan taloudellisella tilalla ja liike- ja toimistotilojen kadolla keskusta-alueelta. Hakemuksessa esitetyn vastaisesti kiinteistön asema-kaavan mukainen pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastotila. Teollisten toimitilojen käyttöaste ei sisälly tai ole verrattavissa toimistotilojen vajaakäyttölukemiin. Toimitilojen käyttöaste vallitsevassa taloustilanteessa on kaikkiaan alueella hyvä verrattuna muihin alueisiin; Vallila on työpaikkamäärältänsä yksi Helsingin suurimmista työpaikkakeskittymistä ja rakenteeltaan hyvin monipuolinen.

Työpaikkojen määrä Vallilan alueella on kasvanut kaiken aikaa pitkällä ajanjaksolla tarkasteltuna: vuonna 1970 alueella oli 14 910 työpaikkaa ja vuonna 2012 yhteensä 19 354 työpaikkaa. Teollisuuden työpaikkojen osuus on vähentynyt samassa ajassa noin kolmanneksella ja korvautunut mm. rahoitusalan ja erityisesti tietoliikenteen työpaikoilla. Kehitystä on tuettu kaavoituksella sallimalla poikkeusluvin kiinteistöjen toimistokäyttö laajemmin kuin asemakaava mahdollistaa. Vallilan teollisuusalueella työllistävimpiä aloja ovat informaatio ja viestintä (televiestintä), hallinto- ja tukipalvelutoiminta (turvallisuuspalvelut) sekä tietokoneiden ja elektroniikan valmistus. Vanhempia teollisuusrakennuksia on muutettu lisäksi taiteilijoiden ja muotoilijoiden käyttöön; alue tarjoaa edullista viimeistelemätöntä työ- ja näyttelytilaa luovan alan toimijoille. (lähteinä luvuille: Helsinki alueittain 2014, s. 86, 88; www.aluesarjat.fi, Työpaikat Helsingissä (alueella työssäkäyvät) vanhan elinkeinoluokituksen mukaan 31.12.1970–1985).

Käyttötarkoituksen muutosta ei voida katsoa välttämättömäksi edellytykseksi peruskorjaukselle; arvion mukaan kiinteistö voidaan korjata kustannustehokkaasti myös kaavan mukaiseen käyttöön. Rakennuksen huonokuntoiset ja puutteellisesti varustellut tilat voidaan nähdä osasyiksi heikolle käyttöasteelle. Peruskorjauksista ja nykyaikaiseen käyttöön soveltuvista toimitiloista on esimerkkejä läheisissä kortteleissa. Rakennusta ei ole suojeltu miltään osin ja sen saa tarvittaessa myös korvata uudella.

Hakija perustelee hanketta lisäksi sillä, että osoitteessa Mäkelänkatu 50-52 (YS-tontti) sijaitsee pitkäaikaisasunnottomille suunnattuja Sininauhasäätiön tukiasuntoja. Sininauhasäätiön tukiasuntojen sijoittaminen alueelle (Mäkelänkatu 50-52) vuonna 2006 pohjaa valtakunnalliseen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan. Kiinteistön noin 90 asukkaasta valtaosa on päihdeongelmaisia, joille säätiö tarjoaa asumisen ja asioiden hoidon tukipalveluja parantaen asukkaiden kun-



19.1.2016

Virastopäällikkö

toutumismahdollisuuksia. Nuorisoasuminen ei ole suoraan verrattavissa Sininauhasäätiön toimintaan tai pitkäaikaisasunnottomien tukiasuntojen sijoittamisen problematiikkaan.

Edellä mainittuihin tekijöihin perustuen kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo rakennuksen monikäyttömallin ratkaisuksi Mäkelänkatu 58-60 kiinteistön käyttöön. Monikäyttömallin tarkoituksena on kehittää kiinteistöä käytöltään monipuoliseksi ja asuinkerroksia lukuun ottamatta avoimeksi tavoitteena ympäröivän alueen kaupunkikuvan sekä toimitila- ja palvelutarjonnan rikastaminen.

Muutostyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota asumisterveellisyyden ja -viihtyvyyden edellytysten täyttymiseen teollisuusympäristössä vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella. Ilmanlaatu Mäkelänkadun varrella on Helsingin huonoimpia ja HSY:n 2000-luvulla suorittamien mittauksen mukaan typpidioksidipäästöjen raja-arvot ylittyvät alueella. Typpidioksidin ja pienhiukkaspäästöjen lisäksi liikenteestä aiheutuu meluhaittaa. Asunnoissa tulee täytyä hyvän asumisen edellytykset ilmanlaadun ja melutason suhteen.

Poikkeamispäätöksen ehdoilla pyritään varmistamaan teollisen toiminnan toimintaedellytysten säilyminen alueella sekä haetun toiminnan soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin ja hakemuksen kohteena olevaan kiinteistöön.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se parantaa nuorison asuntotilannetta.

Poikkeamisen erityinen syy on niin kutsutun monikäyttömallin kehittäminen ja kokeilu teollisuuskiinteistössä ja -alueella. Kokeilun tarkoituksena on saada kokemuksia tulevaisuuden alueiden käytön ratkaisuista ja valmisteilla olevan yleiskaavan Vallilan teollisuusalueelle mahdollisimasta toimintojen sekoittamisesta ennen kaavan vahvistumista tai sen toteutusohjelman valmistumista.

Haettu toimenpide ei aiheuta esitetyin ehdoin haittaa kaavoitukselle, kaavoitusperiaatteiden toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista mikäli hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan kaupunkisuunnitteluviraston esittämiä ehtoja. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan esitettyjä ehtoja.



19.1.2016

Virastopäällikkö

Haetun toimenpiteen aiheuttama haitta kaavoitusperiaatteiden toteuttamiselle otetaan huomioon päätökseen sisältyvällä ehdolla, joka edellyttää, että asunnot toteutetaan siten, etteivät elinkeinoelämän toimintae-dellytykset Vallilan teollisuusalueella heikkene.

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Mikko Aho
virastopäällikkö

Annukka Lindroos
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 [Kuulemiskirje 26.6.2015_Ksv 5046_5](#)
- 2 [07 Ympäristökartta](#)
- 3 [Asemapiirros](#)

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Mehtonen