



29.11.2016

Akp/12

## 12

### Poikkeamispäätöshakemus (Oulunkylä, Teinintie 8) (b-asia)

HEL 2016-005239 T 10 04 01

Ksv 5047\_3, Rakvv 28-1102-16-S

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Oulunkylän Seurakunnan Siirtolayhdistys ry:n asemakaavaa nro 9296 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- käyttötarkoituksesta (yleisten rakennusten tontin osa muuttuu asuin- käyttöön)
- kerrosalasta (1 381 k-m2:stä 1 574 k-m2:iin)
- suojelumääräyksestä (sr-2 rakennuksen kivijalka)
- palaneen suojelurakennuksen rakennusalueen rajasta
- palaneen suojelurakennuksen korkeudesta
- istutusalueen rajasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asuinrakennuksen tulee olla puuverhottu ja tummaksi käsitelty.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.
- Ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.
- Asukkaiden yhteistiloja saa rakentaa kerrosalan lisäksi.
- Tontille saa rakentaa enintään 30 m<sup>2</sup>:n viherkattoisen piharakennuksen ja enintään 30 m<sup>2</sup>:n viherkattoisen polkupyöräkatoksen.
- Palaneen rakennuksen kivijalan kivet tulee käyttää tontin suojelurakennuksen puolella esim. muurirakenteena.
- Kadun varteen on istutettava lehtipuita.

Hakija

Oulunkylän Seurakunnan Siirtolayhdistys ry (27.4.2016)

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28140 tontti 5

Hakemus

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



813 k-m<sup>2</sup>:n kolmikerroksisen asuinkerrostalon, piharakennuksen ja pyöräkatoksen rakentaminen yleisten rakennusten tontille (Y). Hanke poikkeaa käyttötarkoituksen lisäksi tontin kerrosalasta 166 k-m<sup>2</sup> (25,7 %). Tontilla on ollut asemakaavassa suojeltu rakennus, joka on palanut. Hanke poikkeaa palaneen rakennuksen rakennusalueen rajasta ja istutusalueen rajasta sekä n. 1,5 m enimmäiskorkeudesta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella on vireillä asemakaavan muutosprosessi, jossa tutkitaan nykyisen tontin muuttamista osittain asuinkäyttöön ja samalla muutetaan alueen asemakaavamääräyksiä vastaamaan tämän hetken tarpeita ja vaatimustasoa. Tavoitteena on, että uusi asemakaava ja toteutettava rakennus ovat keskenään ristiriidattomassa suhteessa ts. että uusi rakennus vastaa uusia asemakaavamääräyksiä.

Suunnitellun asuinrakennuksen paikalla, likimain samalla kohdalla, on aiemminkin ollut asuinrakennus. Rakennus ylittää kaavaan merkityn enintään kolmikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeuden, mikä on hakijan mukaan tarpeen riittävän huonekorkeuden saavuttamiseksi. Kerrosalan ylitys on perusteltua, koska rakennus sopii kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöön, tontille on mahdollista järjestää riittävät auto- ja pyöräpaikat sekä istutusalueita ja tontti sijaitsee hyvien julkisten yhteyksien ja kunnallistekniikan vieressä.

Naapureiden kuulemisen jälkeen hakija on kehittänyt hanketta yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Muutokset ovat rakennuksen vaipan sisäisiä (yhteistiloja ullakon tasolle) eivätkä oleellisesti vaikuta rakennuksen ulkonäköön. Kerrosalaa muutetulla hankkeella on 840 k-m<sup>2</sup> (14 % tontin kerrosalasta.) Muutokset ovat myös kaupunginmuseon mielestä hyväksyttäviä.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee tontilla, jolla on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava nro 9296. Asemakaavan mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, jolla on kaksikerroksinen sr-2-merkinnällä suojeltu puutalo. Lisäksi tontilla on ollut sr-2-merkinnällä suojeltu kaksikerroksinen asuinrakennus, joka on palanut yli 10 vuotta sitten. Tontin tehokkuus on  $e = 0,5$  ja koko 2 761 m<sup>2</sup>. Kerrosalaa tontilla on 1 381 k-m<sup>2</sup>, josta olemassa olevan rakennuksen kerrosala on n. 734 k-m<sup>2</sup> ja jäljellä n. 647 k-m<sup>2</sup>.



Palaneen rakennuksen räystääskorkeus on ollut n. 7 m ja harjakorkeus n. 10 m. Kaavan mukaan kolmikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 9 m. (Tontille ei kuitenkaan ole merkitty enimmäiskerroslukua, koska tontin rakennukset on suojeltu.) Rakennuksen kivijalka on paikallaan ja suojelumääräys koskee edelleen sitä. Kaupunginmuseon kanssa sovittiin jo suunnittelun alkuvaiheessa, että kivijalan säilyttämistä ei edellytetä, mutta kivet tulee käyttää tontilla esim. muurirakenteena.

Alueella voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa tontti on kerrostalovaltaista aluetta. Uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tontti on asuntovaltaista aluetta A3. (Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.).

Tontin läheisyydessä on useita julkisia palveluja mm. kirkko, päiväkotia ja koulu. Tontin etelä- ja itäpuolella on pääosin pientaloja. Tontilla olevassa rakennuksessa on mm. seurakunnan tiloja.

Alue on muuttumassa asuntovaltaiseen suuntaan. Tontti kuuluu Käskynhaltijantien ympäristön kaava-alueeseen, johon tehdään parhaillaan asemakaavan muutosta Raide-Jokeria ja uusia asuntoja varten. Kaavaratkaisussa ko. tontti jaetaan niin, että uudelle rakennukselle tuleva uusi tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Ko. tontista ei ole tullut kaavamuutoksen yhteydessä mielipiteitä. Suunniteltava asuntohanke on tulevan asemakaavan tavoitteiden mukainen.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (26.5.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta, kiinteistövirastolta, opetusvirastolta, varhaiskasvatusvirastolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (16.6.2016), ettei se näe esitettyä poikkeamispäätökselle. Palaneen rakennuksen sokkelikiviä voitaisiin käyttää pihan pengerryksissä tai muussa muurialueessa muistutuksena tontin varhaisemmista vaiheista. Muilla viranomaisilla ei ole huomautettavaa.

#### Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se on uuden yleiskaavan ja vireillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen, ja tuo uu-



29.11.2016

Akp/12

sia asuntoja tulevan Raide-Jokerin varteen. On myös kaupunkikuvan kannalta eduksi, että yli kymmenen vuotta sitten palaneen rakennuksen tilalle tulee uusi ympäristöön hyvin sopiva rakennus ja kadun varteen puurivi.

Suunnitelmassa esitetty kattomuodoltaan ja aukotukseltaan moderni, tummalla puulla verhottu kerrostalo sopii hyvin vanhan suojellun rakennuksen pihapiiriin ja ympäröivään rakennuskantaan. Auto- ja pyöräpaikat sekä pihatoiminnot on järjestelty luontevasti maaston mukaan. Lisäksi perheasuntojen määrä vastaa kaupungin tavoitetta.

Hakijan esittämä kerrosalan lisäys 25,7 % ei ole oikein, vaan kerrosalan lisäys on hakemuksen mukaisessa suunnitelmassa 12 % ja kehittyssä suunnitelmassa 14 % tontin kerrosalasta.

Poikkeamisen erityinen syy on tulevan asemakaavan tavoitteiden mukaisen asuinkerrostalon rakentaminen palaneen asuinrakennuksen paikalle ennen uuden asemakaavan voimaantuloa.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuista ehdoista 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 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

#### Maksu

1 500 euroa

#### 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.



29.11.2016

Akp/12

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 13.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia

## Muutoksenhaku

Maksun osalta  
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 2  
Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi