



29.04.2014

Akp/7

## 7

### Poikkeamishakemus (Tuomarinkylä, Repovuorentie 12) (b-asia)

HEL 2014-002894 T 10 04 01

Ksv 543, Rakvv 35-278-14-S 28.2.2014

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä Helsingin Seurakuntayhtymän (puolesta valtakirjalla Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy) poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 6555. Hakemus koskee käyttötarkoituksen muuttamista seurakuntatalosta ikääntyvien hoitokodiksi, rakennusoikeuden ylittämistä 15 %, pysäköintipaikkojen laskentatavan määrittelyä ja rakennusalan vähäistä ylitystä.
- myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:
  - o noudatetaan 27.1.2014 päivättyjä alustavia suunnitelmia ja kehitetään uudisosan Repovuorentien puoleista julkisivua kaupunkikuvallisesti laadukkaammaksi
  - o noudatetaan esikaupunkialueiden huoltolaitoksia koskevaa pysäköinnin laskentaohjetta (1 ap/250 k-m2) ja säilytetään aiemmin kirkkokäytössä toiminut tila aluetta palvelevassa yhteiskäytössä.

### Hakija

Helsingin Seurakuntayhtymä (puolesta valtakirjalla Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy) (jättöpäivämäärä 29.1.2014).

### Rakennuspaikka

35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Paloheinä) korttelin 35035 tontti 3.

### Hakemus

Olemassa olevan seurakuntatalon (1 100 k-m2) muutos ja laajennus poiketen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena, rakennusoikeudesta, autopaikkojen määrästä ja rakennusalueen rajasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että seurakuntatalon käyttö on lopetettu kokonaan vuonna 2014 ja tilojen käyttöönotto edellyttää mittavia korjaustöitä, jotka on mahdollista toteuttaa uuden



käyttötarkoituksen myötä. Rakennus säilyy osana rakennettua kulttuuriympäristöä ja kirkkona toiminut osa aluetta palvelevassa yhteiskäytössä. Rakennuksessa on ollut myös asuntoja, joten kiinteistö säilyy asumista ja palveluja tarjoavana kokonaisuutena.

Rakennusoikeuden ylitys 15 % antaa mahdollisuuden toteuttaa tavoite tarkoituksenmukaisesta, energiatehokkaasta ja esteettömästä ympäristöstä. Laajennusosa edellyttää rakennusalan vähäistä ylittämistä, jotta puusto ja piha-alue voidaan säilyttää kaupunkikuvallisesti ehjänä rakennettuihin naapuritontteihin ja katualueeseen nähden. Autopaikkojen määrä esitetään laskettavaksi samoin kuin voimassa olevan kaavan muilla vastaavassa käyttötarkoituksessa olevilla tonteilla.

#### 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. Kuuleminen suoritettiin lähettämällä kirjeet ja järjestämällä esittelytilaisuus. Naapurien kuuleminen on osoitettu kirjaamisilmoituksin. Kaikilta ei ole saatu vastausta. Asunto-osakeyhtiömuotoisten kiinteistöjen nimenkirjoitusoikeuksista ei ole selvityksiä.

Naapuri 35035/5 hyväksyy käyttötarkoitukseksi hoivakotitoiminnan ikääntyville. Naapuri 35040/23 ilmoittaa kannattavansa hanketta. Naapuri 35037/1 ei hyväksy rakennusoikeuden ylitystä 15 %. Muissa naapurien kuulemiselvytyksissä ei ole huomautettavaa. Kiinteistövirasto ilmoittaa, että rakennusoikeuden ylitys ei vaadi maankäytösopimuksen tekemistä. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää vastineenaan naapurin 35037/1 kannanottoon, että rakennusoikeuden ylittäminen 15 % on mahdollista, koska suunnitelmien mukainen lisärakentaminen puistoon rajoittuvalle tontinosalle ei aiheuta kaupunkikuvallisesti tai toiminnallisesti merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

#### Perustelut

Alueella on voimassa 29.11.1972 vahvistettu asemakaava nro 6555, jonka mukaan tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Enimmäiskerrosluku on kolme ja



rakennusoikeus on ilmoitettu tonttitehokkuusluvulla  $e = 0,4$ , joka tällä tontilla tarkoittaa 1 600 kerrosneliömetriä. Tontille on merkitty rakennusala. Kaavassa on Y-korttelialueelle autopaikkamääräys 1 ap/5 vakinaista työntekijää, mutta YK-korttelialueelle ei ole omaa autopaikkamääräystä.

Nykyisin tontilla on vuonna 1963 rakennettu, Paloheinän kirkkona tunnettu rakennus, jossa on kirkkosali aputiloineen, kerhotiloja ja kolme asuntoa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Sakari Siitonen. Tällä hetkellä seurakunnan toiminta on keskitetty Pakilan seurakunnan toiseen kirkkoon ja kaikki rakennuksen osat ovat ilman toimintaa vuonna 2014. Tontin itä- ja länsireunoilla on kaksi erillistä pysäköintialuetta, joihin mahtuu yhteensä yli 20 autopaikkaa.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa seurakuntakäytössä ollut rakennus ikääntyneiden hoivakotikäyttöön ja rakentaa siihen laajennusosa.

Helsingin seurakuntayhtymä on teettänyt rakennuksesta mm. korjattavuusselvityksen, selvityksen korjauskustannusten suuruusluokasta ja rakennushistoriallisen selvityksen. Selvitykset liittyvät aikaisempiin suunnitteluvaiheisiin, jolloin tutkittiin tontin muuttamista tavanomaiseen asumiskäyttöön ja joka olisi edellyttänyt asemakaavan muuttamista ja nykyisen rakennuksen purkamista. Selvitysten mukaan rakennuksella ei ole rakennussuojelulailla suojeltavan kohteen edellyttämää valtakunnallista merkittävyyttä, mutta kylläkin kulttuurihistoriallista merkitystä ja paikallista arvoa. Suojelukysymystä ovat eri vaiheissa käsitelleet Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, kaupungin museo ja kaupunkisuunnitteluvirasto. Tehtyjen selvitysten ja saatujen lausuntojen perusteella yhteinen kanta oli, että tulee tutkia myös sellainen vaihtoehto, jossa ainakin kirkkosali säilytetään. Seurakuntayhtymä esitti nyt käsiteltävänä olevan ratkaisun, joka täyttää tämän vaatimuksen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että kohteen suojeluarvot ja -tarve on selvitetty asianmukaisesti ja riittävästi. Uusi käyttötarkoitus ikääntyvien hoivakotiasuntoina ja niiden toimintaan liittyviä palveluja tarjoavana kokonaisuutena mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen osana alueen rakennettua kulttuuriympäristöä ja kirkkokäytössä olleen tilan säilymisen aluetta palvelevassa yhteiskäytössä.

Tontin koko on 4 000 m<sup>2</sup>, joten nykyinen rakennusoikeus kerrosalana on 1 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylittäminen 15 % tarkoittaa, että kerrosala lisääntyy 240 k-m<sup>2</sup> ja uusi kokonaiskerrosala on 1 840 k-m<sup>2</sup>. Laajennuksen sijoittaminen puiston puoleiselle reunalle ja rakennusalan rajan vähäinen ylitys ovat perusteltuja, koska ne



parantavat hankkeen toiminnallisuutta ja myös taloudellista kannattavuutta. Lisäksi laajennusosan sijoituspaikka mahdollistaa tontilla olevan kaupunkikuvallisesti tärkeän puuston ja piha-alueen säilymisen.

Kaupunkikuvallisesti näkyvässä asemassa on rakennuksen uudisosan pääty, joka Repovuorentien katunäkymässä nousee kirkkosalin rinnalle. Pädyn massoittelua ja julkisivua on kehitettävä paikan kaupunkikuvallisen arvon mukaiseksi.

Asemakaavassa ei ole YK-tontille omaa pysäköintimääräystä. Hakija esittää autopaikkojen määräksi voimassa olevassa kaavassa vastaavassa käyttötarkoituksessa olevilla tonteilla käytettyä määräästä 1 ap/10 hoitopaikkaa. Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tarkoituksenmukaisinta on käyttää kaupunkisuunnitteluviraston nykykäytännön mukaista autopaikkamääräystä, joka esikaupunkialueilla toimivilla huoltolaitoksilla on 1 ap/250 k-m<sup>2</sup> ja joka johtaa laskennallisesti lähes samaan autopaikkamäärään.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, pysäköintipaikkojen laskenta- tavasta ja rakennusalueen rajasta.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska uusi käyttötarkoitus antaa mahdollisuuden säilyttää nykyinen rakennus, puusto ja piha-alue kaupunkikuvallisesti lähes entisellään sekä toteuttaa lisärakentaminen ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla. Pakilan alueen seurakunnalliset palvelut säilyvät keskitettyinä yhteen paikkaan ja alueelle saadaan useissa eri yhteyksissä toivottuja vanhusten hoivapalveluja. Kirkkosalin säilyminen yhteistilana edistää alueen sosiaalisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- noudatetaan 27.1.2014 päivättyjä alustavia suunnitelmia ja kehitetään uudisosan Repovuorentien puoleista julkisivua kaupunkikuvallisesti laadukkaammaksi
- noudatetaan esikaupunkialueiden huoltolaitoksia koskevaa pysäköinnin laskentaohjetta (1 ap/250 k-m<sup>2</sup>) ja säilytetään aiemmin kirkkokäytössä toiminut tila aluetta palvelevassa yhteiskäytössä.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen, tontin ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen sekä kulttuuriarvojen vaaliminen.



29.04.2014

Akp/7

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.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

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

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosäntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2014, 8 §

#### Maksu

841 euroa

#### Jatkotoimenpiteet

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä päivänä 13.5.2014, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300  
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto
- 5 Selvitys naapureiden kuulemisesta

#### Otteet



29.04.2014

Akp/7

**Ote**

Hakija

Ailecon Oy

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

Ne muistutuksen lähettäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa.

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunkisuunnittelulautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Wiberg  
Kiinteistövirasto/Samane, Peter Haaparinne  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566