



09.02.2016

Akp/3

3
Poikkeamishakemus (Laajasalo, Köökarinpolku 1, Köökarinkuja 5)
(b-asia)

HEL 2015-011728 T 10 04 01

Ksv 5049_8, Rakvv 49-3211-15-S

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä kiinteistöviraston tilakeskuksen asemakaavaa nro 10057 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Asemakaavan suurimman sallitun rakennusoikeuden ollessa 1 500 k-m², sallitaan siitä poikkeava rakennusoikeus 2 075 k-m². Ylitystä on 575 k-m² (38 %).

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 10057 merkintöjä ja määräyksiä.

Hakija

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston (jättöpäivämäärä 27.10.2015).

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49052 tontti 3.

Hakemus

Hakemus koskee 2 075:n k-m² rakentamista poiketen asemakaavasta siten, että asemakaavan suurimman sallitun rakennusoikeuden ollessa 1 500 k-m², on tavoiteltu rakennusoikeus 2 075 k-m².

Hakemuksen liitteenä on 21.10.2015 päivätty viitesuunnitelma rakennusoikeuslaskelmineen.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

- Alueelle tarpeellinen palvelutaso voidaan säilyttää, koska alueella on tarve päiväkotipaikkojen lisäykselle. Läheisestä Sarvaston päiväkodista on luovuttu sekä Yliskylään ja Kruunuvuorenrantaan on tulossa merkittäviä asukasmäärien lisäyksiä lähivuosikymmenien mitaan.
- Tontti ja rakennusala voidaan rakentaa tarkoituksenmukaisesti. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa nykyisiä tavoitteita vastaavaksi



09.02.2016

Akp/3

ominaisuuksiltaan ja käyttömahdollisuuksiltaan muun muassa energiatehokkuuden, tilaratkaisujen ja tontin käytön puolesta.

- Nykyisen päiväkodin peruskorjaus ja laajennus tarpeita vastaavaksi on kannattamaton, koska rakennuksen korjausaste on yli 90 %.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Alueella on voimassa 23.6.1993 vahvistettu asemakaava nro 10057. Asemakaavan mukaan korttelin 49052 tontti 3 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) ja siinä on yksi nykyistä rakennusta laajempi rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 1 500 k-m². Rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1/250 k-m².

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jonka mukaan tontti on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään niin, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Alueella on valmisteilla uusi yleiskaava, jonka mukaan alue on asuntovaltainen alue A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykyään metsäisellä ja osin kallioisella tontilla on vuonna 1969 valmistunut arkkitehti Imre Weöresin suunnittelema päiväkotirakennus, joka on yksikerroksinen ja tasakattoinen. Tontin pohjoisosassa on erillinen piharakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (5.11.2016) sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 16.11.–30.11.2015. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.



Hakemuksesta on pyydetty kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuk-
sen ja geoteknisen osaston, liikuntaviraston, varhaiskasvatusviraston,
pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpal-
velut Vesihuollon, Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot se-
kä Helsingin seudun liikenne kuntayhtymän (HSL) lausunnot.

Pelastuslaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä ja Helsingin seudun lii-
kenne-kuntayhtymällä (HSL) ei ole huomautettavaa poikkeamishake-
mukseen asemakaavasta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että poikkeamispäätöshake-
muksen liitteenä olevassa lyhyessä selvityksessä todetaan, että päivä-
koti Yliskylän peruskorjaus ja laajennus olisi kannattamatonta, sillä kor-
jausasteeksi on määritelty yli 90 %. Rakennuksen ei ole kuitenkaan esi-
tetty olevan korjauskelvoton. Kaupunginmuseo toteaa, että olemassa
olevan päiväkotirakennuksen korjaus ja laajentaminen olisi kestäväää
kehitystä ja samalla vaalittaisiin paikallista ja kaupungin omaa suunnit-
telutyötä, kaupungin omaa rakentamisen historiaa, jota viime vuosina
on ryhdytty purkamaan. Kaupunginmuseo katsoo, että tyypillisyydes-
sään ja arkkitehtuuriltaan Yliskylän päiväkotirakennuksella on kulttuuri-
historiallista arvoa osana Helsingin kaupungin ja Yliskylän alueen ra-
kentumisen historiaa ja 1960-luvun metsälähiöiden rakentamisideologi-
aa. Arvoistaan huolimatta rakennusta ei tulisi vaalia ja säilyttää asema-
kaavallisen suojelun kautta, mutta on toivottavaa, että vastaavanlaista
käyttökelpoista rakennuskantaa säilytettäisiin myös muilla keinoin.

Päiväkodin tontti, sen maasto ja puusto, koko maisema väljyydessään
ovat olennainen osa Yliskylän 1960-luvun kokonaisuutta, jota on täy-
dennetty 1990-luvun pienkerrostaloilla. Paikan ominaisuuteen kannal-
ta ensiarvoisen tärkeää on, että mahdollinen uudisrakentaminen päivä-
kodin tontilla sovitetaan niin materiaaleiltaan, hahmoltaan kuin mitta-
kaavaltaan lähiympäristön 1960-luvulla ja 1990-luvulla rakentuneeseen
vehreään ja rakennuskannaltaan selkeäpiirteiseen miljööseen. Kaupun-
ginmuseon näkemyksen mukaan esillä olevan poikkeamispäätöshake-
muksen mukana olevissa uuden päiväkotirakennuksen suunnitelmissa
nämä ympäristöön sopeuttavat seikat on riittävällä tavalla otettu huo-
mioon. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Päiväkoti
Yliskylän tonttia koskevaan poikkeamispäätöshakemukseen.

Vastine

Hakija on teettänyt nykyisestä päiväkodista laajan rakennushistoriaa
koskevan selvityksen (Lasten päiväkoti Yliskylä, rakennushistoriaselvi-
tys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, 2015. 46 sivua). Se edellytettiin uudis-
rakennuksen suunnittelun, poikkeamispäätöksen valmistelun, käsittelyn
ja päätännän tueksi.



Hakijan selvityksen perusteella on vertailtu uudisrakentamisen ja nykyisen rakennuksen korjaamisen vaikutuksia, suhteuttaen niitä nykyisiin varhaiskasvatuksen edellyttämiin tarpeisiin, mitoituksiin ja toimintamahdollisuuksiin. Nykyisen rakennuksen kuntoarvion ja koon laajuuden perusteella uudisrakennus on tarpeita ja mahdollisuuksia paremmin vastaava ratkaisu, kuin laajennus ja remontointi. Hakija on arvioinut uudisrakennushankkeen kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edulliseksi ja energiataloudellisesti tehokkaaksi ratkaisuksi, minkä voi todeta edustavan kestävästä kehitystä. Asiassa on myös otettu huomioon erilaisten arvojen merkitysten vertailu. Asemakaavalla suojelemattomien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi arvioitujen rakennusten merkityksiä ei ole syytä vähätellä ja Yliskylän luoteisosan rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön muodostama arkkitehti professori Olli Kivisen 1960-luvulla kaavoittama kokonaisuus on merkittävä. Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi poikkeamis- ja purkulupahakemukset aina tapauskohtaisesti ja monet näkökulmat huomioiden, kuten myös tässä hankkeessa.

Viitesuunnitelmassa on sovitettu päiväkotit Yliskylän uudisrakennus kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan alueen 1960-luvun selkeäpiirteeseen ja horisontaaliseen arkkitehtoniseen ilmeeseen: Nykyisten rakennusten koordinaatistossa oleva uudisrakennus on massoitteeltaan ja julkisivuaukotukseltaan rauhallinen ja vähäeleinen, kattomuoto on laakea sekä rakennuksessa on vaaleat puhtaaksimuuratut tiilijulkisivut. Näin ollen voidaan arvioida sen sopivan ympäristöönsä. Lisäksi tontilla olevan luonnontilaisen maaston kallioiden sekä mäntyvaltaisen puuston säilyttämiselle on suunnitelman perusteella edellytyksiä.

Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on riittävän iso päiväkotit osana päivähoiton pysyvää palveluverkkoa. Hakijalla on myös tiedossa, että päiväkotit Sarvastosta luovutetaan ja palveluita keskitetään Yliskylään. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan päiväkotirakennuksen kerrosala on liian pieni huomioiden valmisteilla olevan yleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän lisäyksen Laajasalossa.

Hakija on arvioinut, että uudisrakennuksen suunniteltu sijainti tontilla on parempi kuin nykyisen rakennuksen, huomioiden muun muassa ilman-suunnat, tilojen avautuminen sekä tontin käyttö ja toiminnot. Nykyistä rakennusta on tarkoitus hyödyntää väistötilana kunnes uudisrakennus on valmis.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakentaminen soveltuu hyvin alueelle, ja koska luonnon-, rakennus- tai ympäristönsuojelun syyt eivät estä tonttitehokkuuden nostoa ja koska se toteuttaa valmisteilla olevan Helsingin yleiskaavan tavoitteita.



09.02.2016

Akp/3

Hanketta on esitelty Helsingin kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välisessä neuvottelussa 4.2.2015.

Poikkeamisen erityinen syy on toimintaympäristön parantaminen, tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen, tontin ja rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö sekä energiatehokkuuden edistäminen.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 172, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3§

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.

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

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



09.02.2016

Akp/3

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Muu selventävä aineisto: valokuvat
- 6 Lasten päiväkoti Yliskylä, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto
Ark-byroo Oy. Helsinki 28.5.2015
- 7 Päätöshistoria/Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus (Liikenne ja infrastruktuuri)

Ne jotka ovat päätöstä erikseen
pyytäneet

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi