



16.05.2017

Akp/2

2 Poikkeamishakemus (Vallila, Rautalammintie 3 ja 5) (b-asia)

HEL 2017-002497 T 10 04 01

Ksv 5046_39, Rakvv 22-508-17-S

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Rautalammintie 5 :n ja K Oy Osakunnan asemakaavaa nro 5571 ja asemakaavaa nro 9035 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- Rakennusalan sijoittumisesta
- Tontin käyttötarkoituksesta
- Kerrosalan enimmäismäärästä (49,34 %)
- Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta
- Autopaikkamääräyksistä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa 24.2.2017 päivättyjen luonnosuunnitelman periaatteiden mukaisia ratkaisuja koskien muun muassa rakennuksen sijoittumista, kerrosalaa, kerroslukuja, katto-
muotoja, julkisivujäsentelyä, parveketyyppejä, tilojen ja toimintojen sijoittumista rakennuksessa sekä yhteis- ja aputilojen kokoa ja määrää.
- Rakennus tulee arkkitehtuuriltaan, väriykseltään ja toteutuksen laadultaan sopeuttaa lähialueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskantaan. Rakennuksen tulee olla paikalla muurattu ja julkisivumateriaalin tulee olla kolmikerrosrappaus. Seinäpintojen aukituksen tulee olla muurimaista. Kahdeksankerroksisen osuuden kattopinta tulee toteuttaa viherkattona ja muiden kattopintojen materiaalin tulee olla konesaumattu musta pelti. Parvekkeita ei saa tukea maasta.
- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävä määrä harraste-, koontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja sekä riittävät varastotilat. Tilojen tulee olla hyvin sijoitettuja ja saavutettavissa esteettömästi.
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.



- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa laadukkaasti suunniteltu ja toteutettu istutettu käyttöpiha. Pihatiloja tulee parantaa kauttaaltaan olemassa olevilla tonteilla ja uudella muodostettavalla tontilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä asiantuntijan laatima piha-alueiden kokonaissuunnitelma. Pihasuunnittelu tulee tehdä kokonaisuutena oleskelu, istutukset, kulkureitit ja pelastustiet huomioiden. Piha-alueet on kunnostettava ulko-oleskelualueiksi kaupunkiympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Tontteja ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai korkeuserot sitä vaadi.
- Autopaikkoja ei tule sijoittaa pihamaalle mahdollista liikuntarajoitteisille varattua paikka ja asemakaavan määräämiä rasitepaikkoja lukuun ottamatta. Nykyiset pysäköintikentät tulee poistaa ja kenttien asfaltointi korvata vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja istutusalueilla.
- Pyöräsäilytys- ja jätetilat tulee järjestää rakennuksiin ja piha-alueen katosrakennelmista tulee luopua. Keskitetyn useaa taloyhtiötä palvelevan jätteen syväkeräysjärjestelmän sijoittamista voidaan tutkia huolellisesti kaupunkikuvaan ja piharakenteisiin sovitettuna. Muussa tapauksessa jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.
- Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin. Rakennuksen vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.
- Uuden rakennuksen lounaispuolelle tulee toteuttaa kujaluonteinen julkinen kulkuyhteys kohti Mäkelänrinnettä kävely-, pyörä- ja huolto-liikenteen käyttöön. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä tonttien halki uudelta kujalta Kangasalantien jatkeen huoltokujalle tulee parantaa ja selkiyttää. Kulkuyhteydet tulee toteuttaa laadukkaasti.
- Alueella sijaitsee olemassa olevia rakennuksia, joiden palo- ja pelastusturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa. Olemassa olevien rakennusten paloteknisiä ja poistumisratkaisuja ei saa heikentää.
- Asuntojen hätäpoistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.



16.05.2017

Akp/2

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava alueella oleva teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.
- Työmaa-aikaiset järjestelyt tulee ratkaista hakijoiden omilla tonteilla, mikäli naapurikiinteistöjen hallinnoijien kanssa ei sovita muuta.

Hakija

Kiinteistö Oy Rautalammintie 5 ja K Oy Osakunta (jättöpäivämäärä 1.3.2017)

Rakennuspaikka

22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 585 tontit nro 7 (osoitteessa Rautalammintie 3) ja nro 12 (osoitteessa Rautalammintie 5) (tontin lohkomisen vireillä)

Hakemus

Opiskelija-asuntolan (4 497 k-m²) rakentaminen poiketen voimassa olevista asemakaavoista siten, että rakennukselle muodostetaan kahden tontin alueelle uusi rakennusala, jolle voi sijoittua uudisrakennus. Luonnossuunnitelmassa rakennus koostuu pitkänomaisesta rakennusosasta, jonka Rautalammintien jatkeeksi muodostettavan kujan puoleinen osuus on nelikerroksinen ja pihanpuoleinen osuus viisikerroksinen, sekä pistetalo-osuudesta, jossa on kahdeksan kerrosta. Suunnitelmien kokonaisala on 5 396 k-m², josta 4 497 k-m² on asuntokerrosalaa. Tonttien asemakaavoitettu rakennusoikeus ylittyy suunnitelmien toteutuessa 4 475 k-m² (49,34 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uusi rakennus täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä eheyttää katutilaa ja selkiyttää pihatiloja ja samalla hanke lisää tarvittavia opiskelija-asuntoja opiskelija-asuntojen korttelissa olemassa olevien palvelujen läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien alueella.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rautalammintie 3 rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 16.12.1985 vahvistettu asemakaava nro 9035. Asemakaavan mukaan tontti on erillisasumisen korttelialuetta (AKS), jolle saa sijoittaa opiskeli-



joiden tai nuorison käyttöön tarkoitettuja asuntoja. Tontille on osoitettu rakennusala kahdelle rakennukselle, joiden yhteenlaskettu rakennusoi-
keus on 5 650 k-m². Lisäksi tontille on osoitettu ala pysäköimispaikalle
ja kaksi varausta maanalaisen väestönsuojan tiloille. Autopaikkamää-
räys on 1 ap/500 m² kerrosalaa. Tontin 585/14 (Karstulantien 8, Hoasin
hallinnoima kiinteistö) autopaikat saadaan sijoittaa tontille 585/7 (Rau-
talammintie 3). Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa autopaikka-
rasitetta tarkastellaan tarpeen mukaan.

Rautalammintie 5 rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa
16.10.1964 vahvistettu asemakaava nro 5571. Asemakaavan mukaan
tontti on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK).
Tontille on osoitettu rakennusala rakennukselle, jonka suurin sallittu
varsinainen kerrosluku on kolme. Rakennusala (noin 1 425 m²) saa
käyttää rakentamiseen 80 %, joka on kolmikerroksisena toteutettuna
noin 3 420 k-m². Lisäksi kaavassa on osoitettu aluevaraus maanalaisel-
le tilalle. Tontille on varattava asuntoa kohden vähintään 1 autopaikka
sekä vähintään 10 m² lasten leikkutilaa. Rakentamatta jäävät tontinosat,
joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Tonttien väliset
rajat on jätettävä aitaamatta.

Alueella on voimassa yleiskaava Yleiskaava 2002, jossa alue on osoi-
tettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen, toimitila), joka rajautuu
koillislaidaltaan Vallilanlaakson puistoalueeseen. Tarkastelualueen
kaakkoispuolinen ja Mäkelänkadun varren rakennettu alue on kulttuuri-
historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta mer-
kittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet
säilyvät.

Alueella on vireillä yleiskaavan muutos. Helsingin uudessa yleiskaavas-
sa (Kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä "kantakau-
punki" (C2). Vallilanlaakso on merkitty viher- ja virkistysalueeksi, jota
kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuu-
rialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen
virkistysvyöhykkeeseen.

Suunnittelualue rajoittuu Alueeseen, joka on Museoviraston inventoin-
nissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen
kulttuuriympäristöjen luetteloon (Vallilan asuinalueet).

Nykytilanteessa Rautalammintie 3 tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1966
valmistunutta kahdeksankerroksista pistetaloa, jotka sisältävät opiskeli-
ja-asuntoja. Pihatiloja hallitsee laaja pysäköintikenttä, jonka kautta kul-
kee kävely- ja pyöräliikenteen yhteys Rautalammintieltä kohti Mäkelän-
rinnettä. Rautalammintie 5 tontilla sijaitsee vuonna 1968 valmistunut
kolmikerroksinen opiskelija-asuntorakennus. Rakennuksen lounaan



puoleinen pihamaa on asfaltoitua pysäköintialuetta ja koillinen pihamaa nurmikenttää. Tontin lounainen reuna on koko pituudeltaan aidattu. Lisäksi tonttien halki kulkee useita nykyisiä asukkaita ja ohikulkijoita palvelevia kävely-, pyörä-, huolto- ja pelustusreittejä.

Rautalammintie 3 tontti on kooltaan 7 514 m² ja Rautalammintie 5 tontti 5 191 m². Kiinteistörekisterin mukaan toteutunut kerrosala on Rautalammintie 3 tontilla yhteensä 5 658 k-m² ja Rautalammintie 5 tontilla 3 390 k-m². Olemassa olevien asemakaavojen mukainen rakennusoikeus tonteilla yhteensä on 9 070 k-m² ja toteutunut kerrosala 9 048 k-m².

Tonttien alapuolella sijaitsee olemassa oleva väestönsuoja ja teknisen huollon tunneli.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Muistutus

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (4.4.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja ei vastusta uudisrakennusta, mutta edellyttää, ettei Mäkelänrinne 3 tonttia hyödynnetä rakentamisaikaisessa työmaaliikenteessä tai tukitoimintojen sijoittamisessa ja että rakennustyömaan liikenne ja mahdollinen paikoitustoiminta ohjataan kokonaisuudessaan Rautalammintien kautta.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakentamisaikaisista järjestelyistä. Järjestelyt tulee toteuttaa siten, ettei ajoreittejä tai muita työmaajärjestelyjä sijoiteta viereisille tonteille, mikäli hankkeesta vastaavan ja viereisten tonttien hallinnoijien kesken ei ole sovittu muuta.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta ja geotekniseltä osastolta, rakennusvirastolta, pelastuslaitokselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä ja Helen Oy:ltä.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa lausunnossaan (2.5.2017), että hanke on toteutettava yhteistyössä tonttiosaston kanssa täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti.



16.05.2017

Akp/2

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa lausunnossaan (25.4.2017), että kalliotilat ja maanlaiset rakenteet on huomioitava jatkosuunnittelussa. Lupa kalliotilojen päällä louhimiselle on pyydettävä tilat omistavilta laitoksilta ja louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä geoteknisellä osastolla.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (21.4.2017), että rakennuksen sijoittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida rakennuspaikan alapuolella sijaitseva Karstulantien kalliosuoja ja sen edellyttämä kalliopakkuus ja riittävä turvaetäisyys etenkin louhintatyössä. Rakennuksen pelastustiet tulee järjestää pelastuslaitoksen erillisen ohjeen mukaisesti vähintään porrashuoneiden sisäänkäyntien läheisyyteen ja tarvittaessa nostopaikat varateiltä pelastamiseen. Pelastuslaitos ei puolla rakennuksen alustavissa suunnitelmissa esitettyä porrashuoneratkaisua. Uloskäytäväratkaisu tulee suunnitella huomioiden riittävä poistumisturvallisuus ja pelastustoiminnan edellytykset. Rakennuksen paloturvallisuusratkaisut tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY toteaa lausunnossaan (3.5.2017), että tontin alla sijaitsee viemäritunneli, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja mahdollisissa louhinnoissa.

Helen Oy toteaa lausunnossaan (20.4.2017), että tontilla 7 kulkee kaukolämpöjohto. Hakemuksen liitteenä olevista materiaaleista ei selviä, miten täydennysrakentaminen sijoittuu johtoon nähden.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita täydennysrakentamisen suhteen sekä alueellista kokonaissuunnitelmaa, parantaa nykyisellään heikkolaatuista ympäristöä ja asuinolosuhteita korttelissa sekä parantaa opiskelijoiden asuntotarjontatilannetta olemassa olevan infrastruktuurin, palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien alueella. Toteutuessaan hanke parantaa lisäksi yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja ympäristöä korttelissa mahdollistaen reitistöjen jatkuvuuden.

Hankkeen suunnitelmia on kehitetty pitkällisessä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ohjauksessa alueelliseen kokonaisuuteen sovittamiseksi. Suunnitelmat ovat kehittyneet ansiokkaasti ja niiden voidaan arvioida edistävän kestävästä kaupunkikehityksestä alueella ja edesauttavan viihtyisän ja toimivan kaupunkiympäristön muodostumista. Hanke on alueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukainen.



16.05.2017

Akp/2

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Ehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen luonnossuunnitelman periaatteiden mukaisella tavalla olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja rakennuskantaan sovittaen. Ehtojen tarkoituksena on varmistaa laadukas rakentaminen ja toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön toteuttaminen. Autopaikkojen laskentaohjeen ohjeen mukaisesti opiskelija-asunnoille ei vaadita osoitettavaksi autopaikkoja. Kantakaupungin alueella autopaikkoja ei tule sijoittaa pihamaalle. Pelastuslaitoksen lausunto asuntojen hätäpoistumistiejärjestelyihin liittyen on huomioitu ehdoissa. Mielenpide työmaa-aikaisiin järjestelyihin liittyen on huomioitu ehdoissa.

Hanke on osa Vallilan pohjoisosan täydennysrakentamisen kokonais-tarkastelua ja alueellista kaavamuutostyötä, joka Rautalammintie 3 ja 5:n osalta on ollut nähtävillä kaavaluonnoksena 18.4.–12.5.2017. Kaavamuutos koskien Rautalammintie 3 ja 5:n tontteja on tarkoitus jatkaa ehdotusvaiheeseen syksyllä 2017. Tämä poikkeamispäätös pyritään sovittamaan ennakoiden tulevaan kaavaehdotukseen, mistä johtuen poikkeamisen ehdot on laadittu vastaamaan tulevia kaavamääräyksiä sisällöltään ja tarkkuustasoltaan.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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, 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.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 30.5.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemukset perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaava nro 9035, Rautalammintie 3
- 5 Asemakaava nro 5571, Rautalammintie 5
- 6 Muistutus
- 7 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätöseen, kaupunkisuunnittelulautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Liite 6
Liite 7

Hakijan edustaja

Muutoksenhaku hankintapäätöseen, kaupunkisuunnittelulautakunta



16.05.2017

Akp/2

	ta
	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
	Liite 6
	Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
	Liite 2
	Liite 3
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg, Palviainen
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi