



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

**106 §
Laajasalo, Puuskarinne 8, poikkeamishakemus**

HEL 2022-006666 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-01658, hankenumero 5049_106

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49231 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11421 seuraavilta osin siten, että poiketaan:

- Rakennusalan rajoista 9.5.2022 päivätyssä viitesuunnitelmissa esitetyillä periaatteilla.
- Asemakaavassa osoitetusta rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta siten, että rantaa lähimpänä olevalla rakennusosalalla rakennuksen ylin korkeusasema nousee asemakaavassa annetun korkeusaseman yläpuolelle 1 m verran.
- Asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto siten, että autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto (Kslk 15.12.2015 § 411 hyväksytyyn pysäköintiohjeeseen mukainen mitoitus).
- Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, t-merkitylle rakennusosalalle tai p-alueelle” siten, että pysäköinnin saa järjestää myös rakennusrungon sisällä, asuntojen alimmassa kerroksessa tai autokatoksissa. Vieraspaikoituksen saa järjestää piha-alueella.
- Asemakaavassa osoitetusta huoltoajon sijainnista tontille.
- Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”julkisivut on jaettava selvästi osiin porrastaen julkisivupinnan pystysuunnassa sisään- tai ulosvedoin tai muulla vastaavalla tavalla” siten, että julkisivuja ei jaeta pystysuunnassa osiin.
- Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan varastotilaa, josta enintään puolet saa olla kellarissa, on rakennettava vähintään 6 m²/asunto siten, että varastotilaa on rakennettava vähintään 3 m²/asunto (PKS-Rava/TopTen-kortin ARK 02 C -ohjeistus, 7.4.2021).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Yhteiskäyttöiset piha-alueet tulee rakentaa laadukkaasti ja yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Pihan ja asuntojen sisäänkäyntien



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

välisen tasoerojen tulee olla kohtuulliset. Piha-alueita saa luiskata vain vähäisiltä osin.

- Uudisrakennusten sijoittaminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 9.5.2022) esitetyillä periaatteilla.
- Hankkeen pelastus- ja paloturvallisuuden sekä turvallisen rakentamiskorkeuden toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä poikkeamishakemuksen koskien poikkeamista Helsingin rakennusjärjestyksen 15, 17 ja 27 §:stä.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Asunto Oy Helsingin Argo sekä Suomen Asunnot ja Tontit I Ky

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49231 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennusten (3 300 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11421 siten, että poiketaan:

- Rakennusalan rajoista.
- Asemakaavassa osoitetusta rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta
- Asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto.
- Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, t-merkitylle rakennusalalle tai p-alueelle”.
- Asemakaavassa osoitetusta huoltoajon sijainnista tontille.
- Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”julkisivut on jaettava selvästi osiin porrastaen julkisivupinnan pystysuunnassa sisään- tai ulosvedoin tai muulla vastaavalla tavalla”.
- Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan varastotilaa, josta enintään puolet saa olla kellarissa, on rakennettava vähintään 6 m²/asunto siten, että varastotilat rakennetaan PKS-Rava-ohjeistuksen mukaisesti.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

- Helsingin rakennusjärjestyksen 15 §:stä tukimuureihin ja pengerryksiin liittyen.
- Helsingin rakennusjärjestyksen 17 §:stä tontin liikennejärjestelyihin liittyen.
- Helsingin rakennusjärjestyksen 27 §:stä rakennuksen korkeusasemasta ranta-alueella.

Hakija perustelee rakennusalasta poikkeamista sillä, että rakennusten uusi suuntaus noudattaa ympäristön rakennusten suuntausta. Poikkeamisen tavoitteena on luoda edellytykset toteuttaa tontille toimivaa ja ympäristönsä huomioonottavaa asuntorakentamista. Rakennusten uusi sijoittelu ja suuntaus noudattavat lähialueen rakennusten suuntaa siten, että pääkatsomissuunta asunnoista on kohti merta, eikä kaavan mukaisesti kohti naapuritontteja. Rakennusten sijoittelun johdosta jätehuollon sijainti ja huoltoyhteys tontille on kaavaan verrattuna eri kohdassa. Julkisivuja ei jaeta pystysuunnassa osiin, jotta julkisivuista tulisi ehyet ja selkeät.

Hakija perustelee julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta poikkeamista sillä, että voimassa olevan asemakaavan koroissa ei ole huomioitu tulvakorkeuksia nykyohjeiden edellyttämällä tavalla, mikä johtaa korkeusasemien nousuun.

Pysäköinnin sijainnista ja määrästä poikkeamista hakija perustelee siten, että pysäköinti järjestetään pääsääntöisesti rakennusrungon sisällä, asuntojen alimmassa kerroksessa, ja autokatoksissa. Auto- ja pyöräpaikkamäärät noudattavat asemakaavasta poiketen nykyisiä ohjeita/määräyksiä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 27.2.2008 hyväksytty asemakaava nro 11421. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 3 300 k-m². Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 20 m²/asunto, kuitenkin enintään 16 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta, sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja, kuten varasto-, huolto, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 5 m²/asunto, kuitenkin enintään 4 % sallitusta kerrosalasta. Varastotilaa, josta enintään puolet saa olla kellarissa, on rakennettava vähintään 6 m²/asunto.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Tontille on osoitettu yhteensä neljä pääkäyttötarkoituksen mukaista erillistä rakennusala. Tontin koillisuuntaan on osoitettu rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on II ja rannan puoleiselta sivulta rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +9.80. Tontin kaakkois- ja luoteispäätyihin on osoitettu kaksi erillistä rakennusala, joista kummankin kerroslukumerkintä on 2/3k I u4/5. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi ja murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kummankin rakennusalan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on toisella sivulla +14,80 ja toisella +11,30. Tontin lounaispuolelle on osoitettu rakennusala, jonka kerrosluku on II u4/5. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusalan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on toisella sivulla +17,30 ja toisella sivulla +13,30. Tontilla julkisivut on jaettava selvästi osiin porrastaen julkisivunpinnan pystysuunnassa sisään- tai ulosvedoin tai muulla vastaavalla tavalla.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, asemakaavassa t-merkinnällä osoitetulle talousrakennuksen rakennusalalle tai p-merkinnällä osoitetulle pysäköintialueelle. Asemakaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät ovat kerrostaloasuntojen osalta 1 ap/90 k-m² ja rivitaloasuntojen osalta 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/ k-m².

Asemakaavassa jalankululle varatulla kadulla (Puuskaranta) on sallittu huoltoajo.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi korttelialueeksi A3, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (31.5.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Lisäksi varsinaisen kuulemisajan ulkopuolella saatiin 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. poikkeamisprosessiin, asemakaavan sekä maankäyttö- ja rakentamislain mukaisiin edellytyksiin poikkeamiselle, rakennusalojen muutokseen, rakennuksen korkeuteen, autopaikkojen sijoitteluun, kaupunkikuvaan sekä näkymiin. Päätöksessä käsitellään vain ne muistutuksissa esiin nostetut asiat, jotka liittyvät suoraan nyt tehtävään poikkeamispäätökseen.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakijan vastineen sisältö aihepiireittäin:

1. Poikkeamisen edellytykset

Muistuttajan mukaan poikkeamisharkinnassa on otettava huomioon hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun periaate. Muistuttajan mukaan poikkeaminen johtaisi suunnittelelattomaan rakentamiseen ranta-alueella. Poikkeaminen syrjäyttää kaavan perusratkaisut ja aiheuttaa MRL 171 §:ssä tarkoitetulla tavalla haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen maisemallisesti herkälle avoimelle niemialueelle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kun otetaan huomioon MRL 73 §:n 1 momentissa säädetty vaatimus suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeuttaminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavoitustyössä rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja maisemaan on selvitetty ja rakentamisen enimmäiskorkeutta rajoitettu tarkoituksena varmistaa rakentamisen sopeutuminen maaston korkeussuhteisiin ja rantamaisemaan. Asemakaavasta poikkeaminen merkitsee muistuttajan mielestä maisemallisten arvojen sivuuttamista ja haittaa kaavan toteuttamista. Muistuttaja huomauttaa, että rakentaminen poikkeusluvin rajoittaa rannan suunnitteluvaihtoehtoja myös tulevaisuudessa, jolloin poikkeaminen aiheuttaa haittaa myös tulevalle kaavoitukselle, asemakaavan toteuttamiselle sekä alueen käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamishakemuksen mukainen rakennushanke soveltuu hakijoiden käsityksen mukaan ympäröivään rakennuskantaan asemakaavan mukaista massoittelemia paremmin. Poikkeamisen edellytyksiä on ennen lupahakemuksen jättämistä käyty läpi viranomaisneuvotteluin, joissa on todettu edellytysten olevan olemassa.

2. Maankäyttö- ja rakentamislain mukaiset edellytykset



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksessa viitataan MRL 58 §:ään, joka kieltää rakentamisen vastoin asemakaavaa.

Hakijan mukaan lienee selvää, että poikkeamislupapäätöstä edellyttävä hanke on aina joiltain olennaisiltakin osin asemakaavan vastainen. Muussa tapauksessa hankkeen vähäiset poikkeamat asemakaavaan nähden olisi hakijan mukaan voitu käsitellä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hakija mainitsee, että poikkeamisluvan tarve ei kuitenkaan voi olla peruste hylätä sitä koskeva hakemus. MRL 58 §:n säännöksellä on merkitystä erityisesti rakennuslupaa koskevassa harkinnassa ja rakennuslupahakemusta käsiteltäessä, ei niinkään poikkeamislupaharkinnassa.

Hakija huomauttaa, että oikeuskäytännössä on useampia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja, joissa on arvioitu sitä, millainen rakennusalan ylitys on voitu hyväksyä rakennuslupakäsittelyssä vähäisenä poikkeamana. Sen sijaan ennakkoratkaisuja, joissa olisi hylätty asemakaavan mukaisista rakennusaloista poikkeavia sijainteja koskeva lupapäätös lainvastaisena, ei ole hakijoiden tiedossa.

Muistutuksessa huomautettiin, ettei hakemuksessa ole eritelty MRL 171 §:n mukaista erityistä syytä poikkeamiselle. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että perustelut poikkeamiselle on selostettu kattavasti poikkeamiselostuksessa, pitäen sisällään myös MRL 171 §:n mukaisen erityisen syyn.

3. Poikkeamishakemuksen mukainen sijainti ja rakennusalojen muutos

Muistutuksissa otettiin kantaa muun muassa poikkeamishakemuksen mukaisiin rakennusalojen muutoksiin sekä rakennuksien sijoitteluun ja suuntaukseen. Muistutuksessa esitettyjen näkemysten mukaan voimassa olevassa asemakaavassa hyvän ja yhtenäisen rakennustavan vaatimukset on otettu huomioon suhteessa korttelia ympäröivään alueeseen. Tontin eri rakennukset muodostavat yhtenäisen taloryhmän, minkä lisäksi rakennusalojen sijoittelussa on pyritty yhtenäisyyteen. Muistuttaja huomauttaa, että hakijan suunnittelema rakentaminen sijoitetaan osittain kaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten sijoittelu ja uusi suuntaus eivät muistuttajan mukaan noudata niemenkärjen yhtenäistä linjaa, kuten asemakaavassa on tarkoitettu. Asemakaavassa osoitetusta rakennusalaista poikkeaminen mahdollistaa sen, että jokaisesta asunnosta saadaan näkymä merelle. Hakijan suunnitelmissa ei ole muistuttajan mukaan otettu huomioon, mitä vaikutuksia hankkeen sijoittamisesta hakemuksen mukaiseen paikkaan on naapurikiinteistöille. Rakennusmassan uusi sijoituspaikka tontin reu-



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

nuksella ja sen taka-alalla yhdessä muuttuneiden korkeusasemien kanssa heikentää olennaisesti naapurustolle merelle avautuvia näköaloja, viihtyvyyttä, valoisuutta sekä yksityisyyttä ja heijastuvat myös kiinteistön arvoon. Hankkeen taloudellisen kannattavuuden parantaminen merinäköalalla ei ole muistuttajan mielestä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttöön liittyvää erityinen syy eikä täytä poikkeamisen edellytyksiä. Naapurikiinteistön käyttäjille aiheutuva elinympäristön heikkeneminen ei ole vähäistä eikä asemakaavan tarkoitus huomioiden perusteltua.

Hakijan mukaan rakennusten sijaintia koskevan poikkeamisen osalta kysymys on rakennusten pääkatsomissuunnan kääntämisestä merelle päin, mikä noudattaa asemakaavan mukaisia rakennusaloja paremmin ympäröivien kiinteistöjen pääkatsomissuuntia. Voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa vuonna 2007 ei ole otettu hakijan mukaan huomioon nykyisin noudatettavaa ohjeistusta tulvariskeihin varautumisesta ja asemakaavan voimaantulon jälkeen tarkistettuja tulvakorkeusvaatimuksia. Tulvakorkeuden määrittämä lattiataso vaikuttaa suoraan lähinnä rantaa sijaitsevien rakennusten korkeusasemaan, joten kyseessä on selvästi MRL:ssä tarkoitettu maankäytöllinen erityinen syy. Poikkeamisen edellytyksiä on hakijan mukaan ennen lupahakemuksen jättämistä käyty läpi viranomaisneuvotteluin, joissa on todettu edellytysten olevan olemassa.

Poikkeushakemuksessa ehdotettu korttelin rakennusten sijoittelu toistaa rakennusten suuntausta paremmin naapurin kortteliin nähden, missä rakennukset ovat rannan suuntaisesti. Hakijan mielestä asemakaava mahdollistaa rannan puoleisen korttelin osalla jo nyt rakennusten suuntaamisen rannan suuntaisesti, ja poikkeamisessa ei olla osoitettu rannan rakennusten ylittävän rakennusalojen rajoja siten, että ne olisivat lähempänä rajaa katujen rajoihin nähden. Toisin sanoen rakennukset eivät vie näköaloja korttelin leveys suunnassa rannan alueella naapureilta sen enempää kuin asemakaavan mukaisella toteutuksella olisi jo nyt mahdollista. Asemakaavassa merkityt rakennusalat rannassa mahdollistavat voimassa olevan asemakaavan mukaan rannan rakentamisen koko korttelin leveydeltä, ja siihen nähden hakijan mukaan poikkeushakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää eroa voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Samalla muistutuksessa mainittua naapureille aiheutuvaa haittaa ei tapahdu nykyiseen asemakaavaan nähden. Kortteli rajautuu kaikilta sivuiltaan katu- tai vesialueeseen, jolloin rakennusten sijoittelulla korttelin sisällä ei vaikeuteta naapurikortteleiden rakentamista. Korttelin eteläosan rakennusten sijoittelulla on pienempi merkitys naapurien näkymien kannalta, rantaa lähempänä olevien rakennusten pääosin määrittäessä näkymäalueet.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

4. Poikkeaminen ylimmästä sallitusta korkeusasemasta

Muistutuksessa otettiin kantaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun rakennusten julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta poikkeamiseen. Muistuttajan mielestä rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema merenpinnasta laskettuna on asemakaavassa säädetty nimenomaisena tarkoituksena sopeuttaa rakennukset rantamaisemaan. Rantamaisemaan sopeutumaton rakentaminen ei täytä muistuttajan mukaan MRL:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia tai rakennusluvan mukaisia edellytyksiä eikä rakentamista tule sallia poikkeamispäätöksin. Muistuttajan mielestä rakentamisen on oltava asemakaavan mukaista ja siten myös tulvamääräykset on lähtökohtaisesti huomioitava asemakaavan asettamissa rajoissa. Hakijan kannalta tämä voi tarkoittaa rakennusten suunnittelua esitettyä matalammiksi.

Hakijan mukaan suunnitellut rakennukset eivät poikkea korkeussuunnassa asemakaavassa sallituista maksimikorkeuksista, lukuun ottamatta rannan rakennusten n. 1 m poikkeamista, mikä on seurausta tulvakorkeuksien noudattamisesta lattiakorkeuksien osalta. Syy tarpeeseen poiketa korkeusasemasta tältä osin on hakijan mukaan tuotu selvästi esiin lupahakemuksen perusteluissa. Hakija mainitsee vastineessaan, että poikkeamishakemuksessa ei oteta kantaa voimassa olevan asemakaavamääräysten perusteluihin, vaan haetaan vähäistä poikkeamista rannan rakennusalan kohdalla poikkeamiselostuksessa mainituista syistä.

5. Poikkeaminen autopaikkojen sijoittelusta

Muistuttaja huomauttaa, että asemakaavamääräyksen mukaan autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, t-merkitylle rakennusalalle tai P-alueelle. Poikkeamislupahakemuksessa autopaikat on sijoitettu rakennusten yhteyteen, joko rakennusten alle pihatasokerroksen autotalleihin tai autokatoksiin rakennusten edustalla. Hakija on hakenut poikkeamista myös autopaikkojen määrää koskevasta asemakaavamääräyksestä. Muistuttajan mielestä poikkeamista voidaan perustella hakijan pyrkimyksellä kiertää kaavamääräyksiä kustannussyistä, mutta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän erityisen syyn on oltava maankäytöllinen. Hakijan esittämä syy ei liity alueen maankäytön tavoitteisiin tai maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumiseen. Autopaikkoja koskevista määräyksistä poikkeamista ei siten voida pitää sallittavana hakijan esittämän taloudellisen syyn perusteella. Hakijan



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

esittämä autopaikkojen sijoittelu ei myöskään vastaa alueen maisemallisia arvoja ja heikentää elinympäristön viihtyisyyttä.

Hakija mainitsee vastineessaan, että pihakansiratkaisuun verrattuna korttelin maantason kautta tapahtuva liikenne ja pysäköinti on sekä kaupunkikuvan että näkymien ja viihtyvyyden kannalta asemakaavaan nähden parempi ratkaisu. Pihakansi jouduttaisiin tulvakorkeuksien noudattamisen kannalta nostamaan asemakaavassa suunniteltua ylemmäs, jolloin myös piha-alueet nousisivat n. 1 kerroksen verran ylemmäs ympäröiviin katujen korkeusasemiin nähden.

6. Olosuhteen muutokset asuinympäristöön

Muistuttajien mielestä rakennusten suunnitellun sijainnin väitetään heikentävän alueen muun muassa viihtyvyyttä, näköaloja, valoisuutta sekä yksityisyyttä.

Rakennusten uusi sijainti toteuttaa hakijoiden käsityksen mukaan asemakaavan mukaisia sijainteja paremmin puistomaisuutta ja ilmavuutta. Alueen yksityisyyden osalta hakijat katsovat vaikutuksen olevan päinvastainen kuin muistutuksessa väitetään. Voimassa olevan asemakaavan mukaisessa sijainnissa rakennusten pääkatsomissuunta olisi suoraan kohti naapurin kiinteistöä ja siellä sijaitsevia piha-alueita. Pääkatsomissuunnan kääntäminen viuhkamaisesti merta kohti johtaa siihen, että naapurin kiinteistö jää lupahakemuksessa esitetyistä sijainneista ja katsomissuunnista sivuun.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty rakentamishanke ei merkittävästi poikkea asemakaavasta vaan huomioi hyvin asemakaavan periaatteet ja tavoitteet sekä sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Asemakaavaan osoitetuista rakennusaloista poikkeaminen on perusteltua tontin tarkoituksenmukaisen käytön sekä ympäröivän rakennuskannan kanssa sopusointuisen massoittelun näkökulmasta. Rakennuksien massoittelu noudattaa Puuskarinteen varrelle rakennettujen asuinrakennusten kanssa samaa rakennusten suuntausta. Rakennusaloista poikkeaminen edellyttää, että uudisrakennusten sijoittaminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 9.5.2022) esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Yhteiskäyttöiset piha-alueet tulee rakentaa laadukkaasti ja yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Pihan ja asuntojen sisäänkäyntien välisten tasoerojen tulee olla kohtuulliset. Hankkeen pelastus- ja paloturvallisuuden toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Rakennusaloista poikkeamisen



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

erityinen syy on rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Uusi rakentaminen sijoittuu tulvariskialueelle. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemien vähäiset poikkeamiset ovat edellytykset sille, että hanke voidaan toteuttaa. Voimassa olevan asemakaavan korkeusasemissa ei ole huomioitu tulvakerkuksia nykyohjeiden edellyttämällä tavalla, mikä johtaa rakentamisen korkeusasemien nousuun. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittää asemakaavassa korkeimman sallitun koron +9.80 noin yhdellä metrillä lähimpänä rantaa sijaitsevien rakennusten osalta. Poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvalista vaikutusta. Rannan rakennusmassat noudattavat poikkeamisesta huolimatta asemakaavan kokonaisratkaisun tavoitteita massoitelun osalta, sillä myös voimassa olevassa asemakaavassa tontille sijoittuu rannan suuntaisesti rakennusmassa. Voimassa olevissa asemakaavoissa länsipuolen korttelissa 49229 rantaa lähimpien rakennusten suurin sallittu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +12.5. Itäpuolen korttelissa 49232 rakentamisen korkeudelle ei ole annettu ylintä vesikatto- tai muuta vastaavaa korkoa, vain korkein sallittu kerrosluku II. Uusi rakentaminen vastaa korkeudeltaan ja muulta mittakaavaltaan lähikorttelien 49229 ja 49232 rakentamista. Poikkeaminen edellyttää, että turvallisen rakennuskorkeuden toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö, ympäristön turvallisuuden edistäminen ja määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poikkeamalla asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”autopaikat on sijoitettava rakennusten tai pihatason alle, t-merkitylle rakennusalalle tai p-alueelle” siten, että pysäköinnin saa järjestää myös rakennusrungon sisällä, asuntojen alimassa kerroksessa ja autokatoksissa. Vieraspaioituksen saa järjestää piha-alueella. Rakennusalamerkinnöistä poikkeamisen seurauksena myös autopaikkojen sijoittelu tulee muuttumaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Autopaikkojen uusi sijoittelu on kuitenkin asemakaavan tavoitteiden ja ratkaisun mukainen, sillä autopaikat sijoituvat asuntojen yhteyteen joko rakennusten alle tai autokatoosiin rakennusten edustalla. Poikkeaminen on perusteltua, sillä se on kaupunkikuvallisesti sekä näkymien ja viihtyvyyden kannalta parempi ratkaisu. Lisäksi poiketaan asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto siten, että käytetään mitoitusta 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto. Poikkeaminen on perusteltua, sillä automäärät noudattavat asemakaavasta poiketen Helsingin kaupungin nykyisiä ohjeita ja määräyksiä (Kslk



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

15.12.2015 § 411 hyväksytyyn pysäköintiohjeen mukainen mitoitus). Asemakaavassa osoitetusta huoltoajon sijainnista tontille voidaan poiketa, sillä muutos noudattaa asemakaavan tavoitteita. Poikkeamisen erityinen syy on tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”julkisivut on jaettava selvästi osiin porrastaen julkisivupinnan pystysuunnassa sisään- tai ulosvedoin tai muulla vastaavalla tavalla” voidaan poiketa, sillä poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta. Poikkeamisen mukaisesti julkisivuja ei jaeta pystysuunnassa osiin. Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Asemakaavassa osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan varastotilaa, josta enintään puolet saa olla kellarissa, on rakennettava vähintään 6 m²/asunto voidaan poiketa. Poikkeaminen on perusteltua, koska se noudattelee PKS-Rava-ohjeistuksen (PKS-Rava/TopTen-kortin ARK 02 C -ohjeistus, 7.4.2021) mukaisia tavoitteita. PKS-Rava-ohjeistuksen mukaisesti irtaimistovarastoja tulee rakentaa vähintään 3 m²/asunto. Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Hakija on hakenut poikkeamista Helsingin rakennusjärjestyksen 15, 17 ja 27 §:stä. Poikkeamista ei myönnetä rakennusjärjestyksestä näiden pykälien osalta. Poikkeamista tukimuureihin ja pengerryksiin liittyen Helsingin rakennusjärjestyksen § 15 mukaisesti ei myönnetä, sillä asia on tarpeellista toteuttaa määräysten mukaisesti ja asia arvioidaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamista Helsingin rakennusjärjestyksen § 17 pelastustiejärjestelyihin liittyen ei myönnetä. Poikkeamispäätöksen mukaisesti hankkeen pelastus- ja paloturvallisuuden toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hakija on hakenut poikkeamista Helsingin rakennusjärjestyksen 27 §:stä liittyen rakennusten korkeusasemiin ranta-alueella. Poikkeamishakemuksen mukaisesti päätöksessä on annettu ehdoksi, että turvallisen rakennuskorkeuden toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Poikkeamispäätös ehtojen mukaisesti edellyttää tulvakorkeuksien huomioonottamista.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 rakentami-



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

seen 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 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

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 jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	telutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 106 § (Poikkeamispäätöksestä).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 106 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



04.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.10.2022.