

KORKOTUKILAINAHAKEMUS
Vuokratalon rakentamislainan lyhytaikainen korkotuki (Laki vuokratalojen rakentamislainojen korkotuesta (574/2016))

Kunta

Helsinki

Kuntanumero

091

Maakunta

Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero

Hakijan yhtiömuoto	<input type="checkbox"/> Kiinteistöosakeyhtiö <input type="checkbox"/> Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö <input checked="" type="checkbox"/> Asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö		
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen, normaalit vuokra-asunnot <input type="checkbox"/> Muu, mikä?		
Hakijatiedot	Lainanhakija Asunto Oy Yliskylänpuistotie	Y-tunnus saadaan 11/2019	
	Kohteen nimi Asunto Oy Yliskylänpuistotie		
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Bonava Suomi Oy, 100 %	Y-tunnus 2726714-3	
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma % Taaleri Vuokrakoti ARA Oy, 100%	Y-tunnus 2934716-3	
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö Bonava Suomi Oy, Niina Puumalainen	Yhdyshenkilön sähköpostiosoite niina.puumalainen@bonava.com	Puhelin 050 3231342
	Osoite Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki		
Rakennuspaikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Yliskylän puistokatu X, 00840 HELSINKI (nyk. osoite Yliskyläntie 3 muuttuu loppuvuonna 2019)		
	Hallinta <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input type="checkbox"/> vuokrataan		
	Myyjä-/vuokraajataho <input type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input checked="" type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?		
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)	49018 / 19	
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / peruseräntämiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi		
	Rakennusoikeus: sallittu 5100 k-m ² , arvioitu käyttö 5100 k-m ²		
Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä 94 kpl	Talotyyppi kerrostalo	Kpl 1 Kerroksia 6
	Asuntoala yhteensä 4413 as.m ²	Keskipinta-ala 46,95 as.m ² /asunto	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat) 163 hum ²	Kohteen nettoala 4576 hum ²	Asuntoala/nettoala 0,96

Hintatiedot (sis. ALV)	Asunto-osa - uudisrakentamisen tavoitehinta ¹⁾	18 270 953 €	4140	€/as.m ²	
	- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	3 573 397 €	810	€/as.m ²	
	- yhteensä / hankinta-arvo	21 844 350 €	4950	€/as.m ²	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä	806 850 €	4950	€/hum ²	
Toteutusmuoto	<input type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input checked="" type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä				
Toteutus-ajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 12/2019-9/2021	Kesto (kk) 21			
Rahoitus	Korkotukilaina ²⁾	18 567 697 €	85	%	
	Osakkeenomistajan omarahoitusosuus ³⁾	3 276 653 €	15	%	
	Muu rahoitus ⁴⁾	Mistä haettu / saatu	€		%
			€		%
			€		%
Rahoitus yhteensä	21 844 350 €	100	%		
Sitoumus julkisen palvelun velvoitteeseen	<p>Samalla hakemuksen allekirjoittamisella lainanhakijayhtiö sitoutuu Euroopan unionin komission päätöksen mukaisiksi julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratilakohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiitaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa.</p> <p>Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetetut edellytykset.</p>				
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki 18.9.2019	Tulevan omistajan allekirjoitus ⁵⁾			
	Nimen selvennys Niina Puumalainen	Nimen selvennys Jouko Alho			

Liitteenä kunnan lausunto, jos hakija on hankkinut sen ennakkoon omatoimisesti.

- 1) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
- 2) Lainoitusosuus vähintään 80 % ja enintään 95 %.
- 3) Osakkeenomistajan omarahoitusosuus, osakepääoma, pääomalaina tai muu laina.
- 4) Luottolaitos tai muu rahoittaja
- 5) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavarauksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Asunto Oy Yliskylänpuistotie	ilm. marraskuussa 2019	
	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	4 413,0	94

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2022 - 31.12.2022

ARVIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	5,43	287 551
lyhennykset *	4,38	231 947
lainan määrä 18 567 698		
2. Osakkeen omistajan omarahoitusosuus (enint. 6%)	3,71	196 467
	0,00	0
3. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	13,52	715 965
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Hoitomenot	4,00	211 824
Tontin vuokra	0,00	0
Hoitokustannukset yhteensä	4,00	211 824
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	1,45	76 786
ARVIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	18,97	1 004 575
Mahdollisia muita menoja	0,00	0

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA	18,97	
--	--------------	--

Allekirjoitus ja päivämäärä

ke ARA 95_la

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
PL 30 (Vesijärvenkatu 11 A), 15141 LAHTI

Puhelin
Vaihde 020 610 125

Rakennushanke (nimi, apunimi) Asunto Oy Yliskylänpuistotie		Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro				
Rakennushankkeen osoite Yliskylän puistokatu x, 00840 Helsinki (nykyinen Yliskyläntie 3)					Sijaintikunta Helsinki		
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Bonava Suomi Oy, Niina Puumalainen		Puhelin 0503231342	Fax				
Postiosoite Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki		E-mail niina.puumalainen@bonava.com					
Käytetty kerrosala, kem ² 5 100	Sallittu kerrosala, kem ² 5 100	Asuntoala yht.,asm ² 4 413,0	Asuntojen lkm 94	Kpa, asm ² 46,9	Bruttoala,brm ² 7 038,0	Asm ² /brm ² 0,63	

	sis.alv	
	€	€/asm ²
1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		
A. Urakat.....		
B. Erillishankinnat.....		
C. Yleiskustannukset.....		
Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	16 936 898	3 838
D. Autopaikoitus, maantasaoratkaisua kalliimman, kohteen urakkaan sisältyvän ratkaisun lisäkustannus.....	1 190 000	270
2. LIITTYMISMAKSUT		
2a Liittyminen verkostoihin.....	144 055	33
2a Alueelliset liittymismaksut		
1. Alueellinen esirakentaminen.....		
2. Alueellinen VSS.....		
3. Alueellinen yhteistila.....		
4. Alueellinen autopaikoitus.....	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET.....	3 573 397	810
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.).....	21 844 350	4 950
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)		
1.	806 850	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	22 651 200	

Lisätietoja

Pysäköintipaikat (35 kpl) sijaitsevat korttelin asuinrakennusten yhteisessä kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa. Ei lainoitettavissa kustannuksissa on 163 m2 liiketilaa.

Paikka ja päiväys
Helsinki, 18.9.2019

Allekirjoitus

Nimen selvennys
Niina Puumalainen

4. YHTEISKÄYTTÖISET TILAT (lainoitettavat/tuettavat) 1)

Saunaosasto	2 kpl	37,5 m ²	Pesulaosasto	1 kpl	20,0 m ²
Kuivaushuone	1 kpl	9,5 m ²	Kerho/Askarteluhuone	1 kpl	44,5 m ²
Väestösuoja	1 kpl	118,0 m ²	Irtaimistovarasto, lämmin	2 kpl	367,5 m ²
Irtaimistovarasto, kylmä	- kpl	- m ²	Ulkoiluvälinetila	3 kpl	118,5 m ²
Muuta varastotilaa	5 kpl	52,0 m ²	Muuta tilaa jätetuone	1 kpl	33,5 m ²

5. AUTOPAIKAT

Ulkona, maantasopaik.	kpl	Ulkona katoksessa	kpl	Autotalli	kpl
Pysäköintitalossa	kpl	2-tasoinen/kannella	35 kpl	2-tasoinen/maantaso	kpl
				YHTEENSÄ	35 kpl
Sijaitsevat kiinteistöillä (kiinteistötunnus)		49018/19			
Lisätietoja pysäköintirakaisuista		paikat sijaitsevat korttelin asuinrakennusten yhteisessä kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa			

6. MUUT TILAT ERITELTYINÄ (lainoitettavat/tuettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
		YHTEENSÄ	0,0 m ²

7. VUOKRATTAVAT TAI MYYTÄVÄT TILAT ERITELTYINÄ (ei lainoitettavat) 1)

liiketila 1	30,5 m ²		m ²
liiketila 2	59,0 m ²		m ²
liiketila 3	73,5 m ²		m ²
	m ²		m ²
		YHTEENSÄ	163,0 m ²

8. ERITYISKOHTEIDEN YHTEIS- TAI PALVELUKÄYTTÖSSÄ OLEVAT TILAT (ei lainoitettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
		YHTEENSÄ	0,0 m ²

9. LAADUNVARMISTUS

	Sertifioitu laatu järjestelmä	Ulkopuolisesti toden- nettu laadunvarmistus	Yrityskohtainen laatu järjestelmä	Työmaakohtainen laatusuunnitelma	Ei erillistä laadunvarmistusta
Rakennuttaja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääsuunnittelija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut suunnittelijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääurakoitsija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut urakoitsijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. LISÄTIETOJA

Paikka, päiväys, nimi
Helsinki 18.9.2019

Niina Puumalainen

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi Asunto Oy Yliskylänpuistotie	Sijaintikunta Helsinki	
Rakennuttaja Bonava Suomi Oy		
Yhdyshenkilö Niina Puumalainen	Sähköpostiosoite niina.puumalainen@bonava.com	Puhelinnumero 050 3231 342

1. AIKATAULU

Talot	Asunnot, m ²	Aloitus, pvm	Asuntojen käyttöönotto, pvm	Rak.aika (kk)
1	4 413,0	16.12.2019	27.8.2021	21
				0
				0

2. URAKOITSIJOIDEN, RAKENNUSTAJAN JA PÄÄSUUNNITTELIJAN VALINTAPERUSTEET

Urakoitsijat valittu kilpailuttamalla:	<input type="checkbox"/> design & build	<input checked="" type="checkbox"/> kokonais-urakka	<input type="checkbox"/> jaettu urakka	<input type="checkbox"/> projektinjohtourakka	<input type="checkbox"/> muu, mikä
Urakoitsijat valittu ilman kilpailua:	<input type="checkbox"/> perustaja-urakointi	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu-urakka	<input type="checkbox"/> muu, mikä		
Rakennuttajan valintaperuste:	<input type="checkbox"/> kilpailu	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu	<input type="checkbox"/> muu, mikä		
Pääsuunnittelijan valintaperuste:	<input type="checkbox"/> arkkitehtikilpailu	<input type="checkbox"/> kilpailu	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu	<input type="checkbox"/> muu, mikä	

3. TIEDOT URAKOITSIJOISTA

Pääurakoitsija Bonava Suomi Oy	LV-urakoitsija valitaan myöhemmin
I-urakoitsija valitaan myöhemmin	Sähköurakoitsija valitaan myöhemmin
Muu urakoitsija, mikä	Muu urakoitsija, mikä

4. PERUSTAMISOLOSUHTEET

	Kaivu, m ³	Täyttö, m ³	Paalutus	Louhinta
Rakennuksen alla <3 m ulkoseinästä	3 000	1 000	Kokonaismäärä 1 300 j m Paalupituus, keskim. 4 m	Kanaalilouhinta 15 m ³ Pintalouhinta 120 m ³
Muulla tontilla	4 000	1 400	Kantava alapohja 1 050 m ²	

5a. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

<input checked="" type="checkbox"/> Kauko-lämpö	<input type="checkbox"/> Alue-lämmitys	<input type="checkbox"/> Liittyy toisen yhtiön lämpökeskukseen	<input type="checkbox"/> Oma lämpökeskus	<input type="checkbox"/> Maalämpö
<input type="checkbox"/> Suora-sähkö	<input type="checkbox"/> Varaava sähkö	Varalämmönlähde, mikä?	<input type="checkbox"/> Aurinko-sähkö/lämpö	<input type="checkbox"/> Muut lämpöpumput

5b. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

<input checked="" type="checkbox"/> Huoneistokohtainen tulo- ja poisto IV + LTO	<input type="checkbox"/> Kiinteistökohtainen tulo- ja poisto IV + LTO	<input type="checkbox"/> Painovoimainen ilmanvaihto	LTO-vuosihyötysuhde 0 %
---	---	---	-------------------------

6b. RAKENTEET JA PINTAMATERIAALIT

		U-arvo [W/m ² K]	
		suunnitelma	vertailu 2010
Rakennusten energiatehokkuusluokka (A-G; vrt. energiatodistus) ja E-luku			
Ulkoseinät	Kantavat US:t: rakenne ja julkisivumateriaalit betonielementti + Parma-rappaus / sandwich (parvekkeet)	0,16 / 0,17	u<0,17
	Ei kantavat US:t: rakenne ja julkisivumateriaalit betonielementti + Parma-rappaus / sandwich (parvekkeet)	0,16 / 0,17	u<0,17
Ikkunat	Rakenne puu-alumiini-ikkunat	1	u<1,0
	Ulko-ovet Rakenne puu-alumiini-ovet & teräsovet	1,00	u<1,0
Laatat	Yläpohja, rakenne ontelolaatta + kevytsoraeriste	0,13	u<0,09
	Alapohja, rakenne tuuletettu ontelolaatta alapohja & maanvarainen laatta	0,15	u<0,16
	Välipohja, rakenne ontelolaatta		
Lämmöntalteenoton hyötysuhde		50 % (vuosi-68)	hyötysuhde)
Vesikatto	Kateaine ontelolaatta ja kevytsoraeriste		
Väliseinät	Huoneistojen väliset seinät, rakenne betonielementtejä		
	Huoneiden, kylpyhuoneiden seinät, rakenne betonielementit / muurattu / kipsilevy / KPH-elementtijärjestelmän mukainen		
Lattiapäällysteet	Huoneet, kylpyhuoneet, saunat laminaatti / laatta / laatta		
Seinäverhous	Huoneet, kylpyhuoneet kipsilevy + tasoite ja maalaus / laatta		

7. MUUT HINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT (sis. alv:n)

 asuntoala asm²

	€	€/asm ²
ATK-kaapointi, asuntojen kaapointi	22 065	5
ovien sähkölukot	8 826	2
parvekelasitus	124 623	28
desibelivaatimus ikkunat dB 38, parvekeovet dB 35, ulkoseinät dB 55 ja dB 60	6 200	1
pihan pintamateriaalit: asfaltti, reunakivet, pihalaatat ja varusteet (korttelissa 2 yhteispihaa)	142 955	32
käyttöveden asuntokohtainen mittaus	17 652	4
lattiaämmitys	191 524	43
kosteiden tilojen laatoitus	17 652	4
sisään vedetty ylin kerros (kaavavaatimus)	82 082	19
korotettu huonekorkeus > 10cm 1. krs ja 2. ylin kerros (kaavavaatimuksista aiheutuva)	28 000	6
astianpesukoneet	44 130	10
vanhojen rakennusten purku (tontin osuus korttelin rakennusten purusta)	156 893	36
Yhteensä	842 602	191

Huoneistoluettelo
Asunto Oy Yliskylänpuistotie

Rakennus	Porras	Huoneistonro	Krs	Huoneistotyyppi	Pinta-ala
1	A	A1	2	4H+KT	81.5 m ²
1	A	A2	2	3H+KT	58.5 m ²
1	A	A3	2	1H+KT	30.5 m ²
1	A	A4	2	1H+KT	33.0 m ²
1	A	A5	2	3H+KT	61.5 m ²
1	A	A6	2	2H+KT	43.0 m ²
1	A	A7	3	4H+KT	81.5 m ²
1	A	A8	3	3H+KT	58.5 m ²
1	A	A9	3	1H+KT	30.5 m ²
1	A	A10	3	1H+KT	33.0 m ²
1	A	A11	3	3H+KT	61.5 m ²
1	A	A12	3	2H+KT	43.0 m ²
1	A	A13	4	4H+KT	81.5 m ²
1	A	A14	4	3H+KT	58.5 m ²
1	A	A15	4	1H+KT	30.5 m ²
1	A	A16	4	1H+KT	33.0 m ²
1	A	A17	4	3H+KT	61.5 m ²
1	A	A18	4	2H+KT	43.0 m ²
1	A	A19	5	4H+KT	81.5 m ²
1	A	A20	5	3H+KT	58.5 m ²
1	A	A21	5	1H+KT	30.5 m ²
1	A	A22	5	1H+KT	33.0 m ²
1	A	A23	5	3H+KT	61.5 m ²
1	A	A24	5	2H+KT	43.0 m ²
1	A	A25	6	4H+KT	81.5 m ²
1	A	A26	6	2H+KT	49.0 m ²
1	A	A27	6	2H+KT	43.0 m ²
1	B	B28	1	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B29	1	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B30	1	1H+KT	30.0 m ²
1	B	B31	1	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B32	2	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B33	2	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B34	2	1H+KT	30.5 m ²
1	B	B35	2	1H+KT	33.0 m ²
1	B	B36	2	1H+KT	30.0 m ²
1	B	B37	2	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B38	2	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B39	3	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B40	3	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B41	3	1H+KT	30.5 m ²
1	B	B42	3	1H+KT	32.5 m ²
1	B	B43	3	1H+KT	30.0 m ²
1	B	B44	3	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B45	3	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B46	4	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B47	4	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B48	4	1H+KT	30.5 m ²
1	B	B49	4	1H+KT	32.5 m ²

1	B	B50	4	1H+KT	30.0 m ²
1	B	B51	4	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B52	4	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B53	5	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B54	5	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B55	5	1H+KT	30.5 m ²
1	B	B56	5	1H+KT	32.5 m ²
1	B	B57	5	1H+KT	30.0 m ²
1	B	B58	5	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B59	5	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B60	6	2H+KT	45.5 m ²
1	B	B61	6	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B62	6	1H+KT	23.0 m ²
1	B	B63	6	1H+KT	24.5 m ²
1	B	B64	6	1H+KT	22.5 m ²
1	B	B65	6	2H+KT	44.0 m ²
1	B	B66	6	2H+KT	45.5 m ²
1	C	C67	1	3H+KT	66.0 m ²
1	C	C68	1	3H+KT	64.5 m ²
1	C	C69	1	3H+KT	60.0 m ²
1	C	C70	2	2H+KT	44.5 m ²
1	C	C71	2	3H+KT	66.0 m ²
1	C	C72	2	1H+KT	33.0 m ²
1	C	C73	2	3H+KT	65.0 m ²
1	C	C74	2	3H+KT	60.0 m ²
1	C	C75	3	2H+KT	44.5 m ²
1	C	C76	3	3H+KT	66.0 m ²
1	C	C77	3	1H+KT	33.0 m ²
1	C	C78	3	3H+KT	65.0 m ²
1	C	C79	3	3H+KT	60.0 m ²
1	C	C80	4	2H+KT	44.5 m ²
1	C	C81	4	3H+KT	66.0 m ²
1	C	C82	4	1H+KT	33.0 m ²
1	C	C83	4	3H+KT	65.0 m ²
1	C	C84	4	3H+KT	60.0 m ²
1	C	C85	5	2H+KT	44.5 m ²
1	C	C86	5	3H+KT	66.0 m ²
1	C	C87	5	1H+KT	33.0 m ²
1	C	C88	5	3H+KT	65.0 m ²
1	C	C89	5	3H+KT	60.0 m ²
1	C	C90	6	2H+KT	44.5 m ²
1	C	C91	6	3H+KT	55.0 m ²
1	C	C92	6	1H+KT	25.0 m ²
1	C	C93	6	3H+KT	57.5 m ²
1	C	C94	6	3H+KT	60.0 m ²

huoneistoala yhteensä 4413 m²
keskipinta-ala 46.95 m²

1	C	Liiketila 1C	1	30.5 m ²
1	C	Liiketila 2C	1	59.0 m ²
1	C	Liiketila 3C	1	73.5 m ²

Liiketila yhteensä 163.0 m²



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Bonava Suomi Oy
Mari Karttunen

Tästä päätöksestä ei ole valitettu 30 päivän
kuluessa 3 / 7 / 20 19 lukien;
Todistaa Helsingin hallinto-oikeudessa
13 / 5 / 20 19

Nro 542

Notaari / Apulaiskirjaaja
Todistusmaksu 31 euroa

74 §
Laajasalo, Yliskyläntie 3, poikkeamishakemus

HEL 2019-004635 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02646, hankenumero 5049_72

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49018 tontteja 9 ja 10 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11743 seuraavasti:

- poikkeamista asemakaavan osoittamasta asuntojen vähimmäiskokoosta 75 h-m² siten, että AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti tonteilla tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän
- poikkeamista asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä siten, että tontilla noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymää asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta
- poiketaan maanalaisesta kerrokseen varattavan jakelumuuntamotilan sijainnista
- poiketaan tontin rakennusaloista hakijan toimittamien 25.1.2019 päivättyjen alustavissa suunnitelmissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti
- poiketaan rakennuksen tai sen osan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta yhdellä lisäkerroksella Yliskylän puistotien varrella.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- jakelumuuntamosta sijaitsevien johtojen sijoittumisesta tulee laatia erillinen rasitesopimus
- huolto- ja pelastustiet, lumien auraus ja talvikunnossapito tulee toteuttaa suunnittelualueiden tonteilla



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

- kansipiha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja viihtyisäksi.

Hakija

Laajasalon Liikekeskus Oy

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49018 tontit 9 ja 10 (tontin lohkominen vireillä)

Hakemus

Hakija hakee lupaa yhteensä 13 100 k-m²:n laajuisen, kerrosluvultaan kolmen 4-kerroksisen, yhden 5–6-kerroksisen ja yhden 7-kerroksisen asuintalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11743 siten, että poiketaan uudisrakennuksen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan vähimmäismäärästä, autopaikkojen vähimmäismäärästä, maanalaiseen kerrokseen varattavan jakelumuuntamotilan sijainnista, rakennusala sekä rakennuksen tai sen osan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Uudisrakennuksen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan vähimmäismäärästä poikkeaminen; uudisrakentamisessa lukuun ottamatta vuokra-asuntoja sovelletaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä. Päätöksessä mainitaan, että asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

- Haettu poikkeama tekee mahdolliseksi monipuolisemman asuntojakauman ja tuottaa asunnonostajille enemmän vaihtoehtoja sekä asuntojen pinta-alan, asuntopohjien, niiden toimintojen että asuntojen hintojen osalta.
- alueelle toteutettavassa asuntokohteessa keskipinta-alavaatimuksista on myös poikettu.

Autopaikkojen vähimmäismäärästä poikkeaminen siten, että noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymää asuntonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta kerrostaloille sekä pyöräpysäköinnin että autopaikkojen osalta.

- Tontilta tulee olemaan alle 600 m etäisyys lähimmälle Kruunusiltosen yhteydessä toteutettavalle pikaraitiotiepysäkille, joka otetaan käyttöön pian tontille rakennettavien asuinkerrostalojen jälkeen. Asukkaiden tarve oman auton käytölle ja pysäköintipaikoille on sel-



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

västi vähäisempää kuin voimassa olevan asemakaavan laadinta-
hetkellä vallinneessa tilanteessa

- voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontille täytyisi rakentaa 2-kerroksinen maanalainen pysäköintilaitos ja pysäköintipaikkoja olisi sijoitettava paljon myös rakennusrunkojen alle. Ratkaisu nostaisi merkittävästi pysäköintipaikkojen toteutus-, ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksia tilanteessa, jossa paikkojen kysynnän oletetaan olevan hyvien joukkoliikenneyhteyksien vuoksi vähäisempää kuin alueilla, joista yhteydet ovat huonommat
- kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymien asunto-tonttien pysäköintipaikkamäärien mukainen paikkamäärä paitsi vastaa paremmin paikkojen oletettua kysyntää, myös tuottaa kustannuksiltaan edullisemmän pysäköintiratkaisun. Lisäksi ohjeen noudattaminen parantaa pyöräilyn olosuhteita tontilla.

Maanalaisesta kerrokseen varattavan jakelumuuntamotilan sijainnista poikkeaminen siten, että rakennuksen voimassa olevassa asemakaavassa määrätyn Yliskylän puistokadun ja Kiiltomadonpolun kulmaan sijoittuvan jakelumuuntamolle varatun tilan sijaan, vähintään 15 m² suuruinen tila jakelumuuntamolle sijoitetaan Yliskyläntien varteen sijoittuvan rakennuksen itäosasta alkaen, josta saa edelleen rakentaa johtoja ohjeelliselle tonteille 49018/12 ja 14.

- Tontille rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen ajorampin sijainti edellyttää, että Yliskylänvarteen sijoittuva 4-kerroksinen asuinrakennus toteutetaan rakentamisjärjestyksessä ensimmäisenä
- hakijan mukaan Helen Sähköverkot Oy on ehdottanut asemakaavaan merkityn muuntamon sijainnin vaihtamista ensimmäisenä toteutettavaan rakennukseen
- kyseisestä rakennuksesta voidaan asemakaavassa merkityn ajoyhteyden alueelle sijoittaa johtoja ohjeellisille tonteille 49018/12 ja 14. Johtojen sijoittumisesta voidaan laatia erillinen rasitesopimus.

Kiiltomadonpolun pohjoispuolelle sijoittuvasta rakennusalaista poikkeaminen

- Asemakaavassa merkityn rakennusalan muodon muuttaminen suorakaiteeksi ja sijainnin vähäinen siirto asemakaavassa osoitettuun rakennusalaan verrattuna tekevät mahdolliseksi monipuolisemmat, toiminnalliselta laadultaan paremmat ja valoisammat asunnot
- muutos tuo lisää tilaa rakennuksen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuvalle useita tontteja palvelevalle huolto- ja pelastusreitille ja tekee reitistä toiminnallisesti toteuttamiskelpoisen



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

- muutos tuottaa kaupunkikuvallisesti paremman ratkaisun, kun polun Kiiltomadonpolun varteen sijoittuvat uudisrakennukset ovat toisiinsa nähden paremmassa linjassa.

Yliskylän puistotien varteen sijoittuvasta rakennusalasta poikkeaminen

- Asemakaavassa merkitystä rakennusalasta poikkeaminen tekee mahdolliseksi monipuolisempien ja toiminnalliselta laadultaan parempien asuntojen rakentamisen
- ratkaisu helpottaa tontin pysäköintipaikkojen teknistä toteutettavuutta sekä tontin rakenteiden vaiheistettavuutta, kun rakennuksen rungon alle sijoittuvien maanalaisten autopaikkojen määrä vähenee rakennuksen lyhenyessä
- rakennuksen lyheneminen pohjoispäästä tuottaa lisää tilaa Yliskylän puistotieltä tontin sisäpihalle johtavalle kevyenliikenteen kulkuyhteydelle tehden kyseessä olevasta kohdasta myös kaupunkikuvallisesti väljemmän
- ratkaisu tuottaa lisää tilaa kevyenliikenteen tilapäisjärjestelyille.

Yliskyläntien varteen tontin pohjoispäähän sijoittuvista rakennusaloista poikkeaminen

- Rakennuksen vähäinen asemakaavassa osoitetusta rakennusalasta poikkeaminen helpottaa tontin pysäköintipaikkojen teknistä toteutettavuutta sekä tontin rakenteiden vaiheistettavuutta, kun asuinrakennuksen rungon alle ei tarvitse sijoittaa pysäköintipaikkoja tai pysäköintilaitoksen rakenteita.

Rakennuksen tai sen osan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta poikkeaminen siten, että Yliskylän puistotien varteen sijoittuvan asuinrakennuksen kerrosluku muutetaan julkisivun sisäänvedon kohdalla kauttaaltaan 5-kerroksiseksi ja muualla kauttaaltaan 6-kerroksiseksi. Rakennuksen pohjoisosassa poiketaan asemakaavan suurimmasta sallitusta korkeudesta yhdellä kerroksella.

- Poikkeamisella parannetaan kaupunkikuvaa
- kerroskorkeuden yhtenäistäminen tekee rakennuksesta linjakkaamman ja rauhallisemman
- rakennuksen kerroskorkeuden madaltuminen Haltiamännyntorin reunassa yhdellä kerroksella luo lisäksi kontrastia torin eteläreunan 7-kerroksiseen pistetaloon nähden ja lisää myös sisäpihan valoisuutta päivällä
- pohjoisreunassa kerroskorkeuden yhden kerroksen nostolla ei ole vaikutuksia ympäröivien asuinrakennusten näkyviin.



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

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 12.12.2012 hyväksytty asemakaava nro 11743. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi 4-kerroksista, yhden 5–7-kerroksisen sekä yhden 7-kerroksisen asuinkerrostalon (yhteensä 13 100 k-m²). Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastoja, asukkaiden yhteistiloja kuten huolto-, askartelu-, sauna-, kerho-, ym. tiloja, porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä ulkoseinien edessä viherhuoneita, lasitettuja terasseja ja luhtikäytäviä. Näitä tiloja ei oteta huomioon autopaikkoja määriteltäessä. Uudisrakentamisessa asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla vähintään 75 m² lukuun ottamatta vuokra-asuntoja.

Korttelin autopaikat on sijoitettava rakennusten ja ma-merkityn pihan osan alle, auton säilytyspaikan rakennusalueelle tai pysäköimisalueelle. Rakennuslautakunta voi antaa luvan yksittäisen vieras- ja invapaikkojen sijoittamiseen myös muualle korttelin sisäisen ajoyhteyden varteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on kerrostaloasunnoissa 1 ap/95 k-m².

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu osittain liike- ja palvelukeskustaksi (C1) ja asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Nykytilanteessa tontilla 49018/10 sijaitsee vuonna 1972 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus, jolle on haettu purkulupaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (17.5.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 4 kpl.

Muistutuksissa todettiin aihepiireittäin mm. seuraavaa:

Autopaikkojen vähimmäismäärästä poikkeaminen:

- alueen pysäköintipaikat ovat alimitoitettuja
- alueen kadunvarsipysäköinti on normaalista poiketen aina täynnä



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

- raitiotie tai hyvät joukkoliikennemahdollisuudet eivät vähennä yksityisautoilua alueella
- autopaikkamäärän vähentäminen ei parantane pyöräilyn olosuhteita tontilla eikä tontilla pyöräily liene vaihtoehto ajoneuvoliikenteen päästöjen vähentämiseksi
- alueelle valmistunut opiskelija-asunto on toteutettu pienemmällä autopaikkamäärällä kuin alueen muut asuinrakennukset, jonka takia kohteen asujaimisto jonottaa autopaikkoja muista taloyhtiöistä
- autopaikkojen vähentämisellä poikkeamishakemuksen perusteluisa ei ole huomioitu poikkeamisessa esitettävää keskiasuntokoon pienennystä
- poikkeaminen hankaloittaisi yleistä Laajasalon keskustan toiminnallisuutta
- alueen toimijoiden omat parkkipaikat ovat täynnä muiden toimijoiden autoja
- rakentamisen aikana tulee rakennuttajan ja urakoitsijoiden huolehtia paikoituksen järjestämisestä hallitusti alueen muuta toimintaa häiritsemättä.

Poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta:

- korkeat talot eivät istu alueen profiiliin ja ne heikentävät matalimpien talojen asumismukavuutta alueella
- poikkeamista pidetään kaupunkikuvallisesti suurena heikennyksenä eikä poikkeamaa voida pitää vähäisenä
- Yliskylän puistotien sekä sen kokonaisilmettä pidetään näkymineen jalankulkijan näkökulmasta tärkeimpänä yksittäisenä asemakaava-asiana, mitä Yliskylän kehittämisprojektissa esitetään.

Tontin lohkominen:

- rakennusten sijoittelu tontilla on liian lähellä naapurin rajaa
- jokaisella tontilla tulee olla kaavamääräysten mukaiset rakennuskohtaiset autopaikat
- huoltoteiden riittävä leveys, uudisrakennusten pelastustiet ja nostopaikat pyydetään huomioimaan poikkeamista hakevan tontin puolella ja naapurin autopaikka-alueella ei siihen voida käyttää
- nykyisen tontin kasvillisuus on ollut hoitamattomana jo vuosia, joka on ollut naapurien harmina.

Kuulemiskirjeen sisältö ja nähtävilläolomateriaali:

- kuulemiskirjeen sisältö on heikkoa ja epäselvää eikä vastaa vastanottajien tarpeita



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

- nähtävilläoleviin asiakirjoihin tutustuminen pelkästään kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa ei ole tätä päivää
- naapureiden kuulemisiin liittyvät asiakirjat pitäisi olla tarkasteltavana myös sähköisesti
- hakemuksen liitteenä olevat hakemus ja perustelut eivät sellaisenaan ole selkeitä ilman yhteydenottoa esim. viranomaisiin.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot pelastuslaitokselta, Helen Oy:ltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset (sähköposti 12.6.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan aihepiireittäin mm. seuraavaa:

Autopaikkojen vähimmäismäärä

Pysäköintipaikkojen osalta haettu poikkeama vastaa Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta kerrostaloille. Korttelin 49018 tontit 9 ja 10 sijoittuvat asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaan esikaupunkialueelle ja etäisyys linnuntietä lähimmälle tullevalle pikaraitiotien pysäkillä on alle 600 m.

Korttelin 49018 asemakaava on vanha ja laadittu tilanteessa, jossa ei ole ollut täsmällistä tietoa Kruunusiltojen ja siihen liittyvän pikaraitiotien rakentamisesta ja reiteistä. Asemakaavan laatimisen jälkeen tieto pikaraitiotiestä on täsmentynyt. Uusissa Laajasalon asemakaavoissa noudatetaan poikkeamahakemuksen mukaista kaupunkisuunnittelulautakunnan laskentaohjeeseen perustuvaa pysäköintinormia. Hakija pitää perusteltuna laskentaohjeen noudattamista myös korttelin 49018 tonteilla 9 ja 10. Kruunusiltojen ja pikaraitiotien valmistuminen tapahtuvat pian korttelin asuntojen valmistuttua ja on varsin selvää, että tulevat asukkaat ottavat yhteyden huomioon asuntoa ostettaessa. Jo ennen pikaraitiotien valmistumista joukkoliikenneyhteydet korttelin läheisyydessä Herttoniemen suuntaan ovat toimivat ja tiheästi liikennöidyt. Auton omistaminen Helsingissä hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä on selvästi vähentynyt, mikä vähentää pysäköintipaikkojen tarvetta.

Korttelin läheisyyteen kävelyetäisyydelle sijoittuu merkittävä määrä kaupallisia palveluita (kauppakeskus Saari) sekä esim. ala- ja yläaste, päiväkodit, leikkipuisto, terveysasema, liikuntapuisto ja uimaranta. Palveluiden läheisyys vähentää tarvetta auton omistamiselle.

Poikkeamahakemuksen mukainen pysäköintipaikkojen lukumäärä on vähintään 1 ap / 130 k-m². Lisäksi Yliskylänpuistokadun varteen tontille



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

sijoittuva rakennus on maankäyttösopimuksen mukaisesti valtion tuke-
maa vuokra-asuntotuotantoa ja oikeutettu 20 % ARA-vähennykseen
pysäköintinormista 1/130. Kortteliin on asemakaavan mukaisesti tulos-
sa suunnittelualueen tonteille liiketiloja, joille on varattu pysäköintipaik-
koja 1 ap / 60 k-m². Kaikki pysäköintipaikat sijoittuvat alueella sijaitse-
vaan kannen alaiseen pysäköintilaitokseen, jonne kunkin tontin asun-
noille ja liiketiloille on osoitettu omat nimetyt paikat.

Suunnittelualueen tonteilla on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväk-
symän pysäköintiohjeen mukainen määrä polkupyöräpaikkoja. Sisäti-
loihin sijoittuvien polkupyörävarastojen ja ulkopolkupyöräpaikkojen si-
jainti ja telineet on mietitty erityisesti käytettävyyden ja kulkuyhteyksien
näkökulmasta. Korttelin yhteispihalle on tulossa pyörähuoltopiste ja
myös erikoispyörille on osoitettu säilytystilat. Ratkaisut tukevat pyöräi-
lyn olosuhteita.

Poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta

Yliskylän puistokadun varteen muodostettavalle tontille sijoittuvan
asuinrakennuksen asemakaavan osoittamasta kerrosluvusta poikkeaa-
minen perustuu Helsingin kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon
(3.12.2018), jossa toivottiin kaupunkikuvallisista syistä rakennusten
keskinäisten suhteiden ja korkeuksien tutkimista muun poikkeamisha-
kemuksen yhteydessä siten, että rakennus muuttuisi tasakorkuiseksi.
Hakijan em. kaupunkikuvatyöryhmän joulukuun lausunnon perusteella
laatimaa kerroslukumuutokset sisältävää suunnitelmaa on puollettu
kaupunkikuvatyöryhmässä 11.3.2019.

Poikkeaman myötä Yliskylän puistokadun varteen sijoittuva rakennus
muuttuu kadun reunassa kauttaaltaan viisikerroksiseksi ja muualla
kauttaaltaan kuusikerroksiseksi. Kerroskorkeuden yhtenäistäminen te-
kee rakennuksesta linjakkaamman ja rauhallisemman. Madaltuminen
Haltiamännynatorin reunassa luo kontrastia tontilla sijaitsevaan 7-ker-
roksiseen pistetaloon nähden. Kerroskorkeuden madaltuminen torin
eteläreunassa lisää korttelin sisäpihan valoisuutta. Suunnittelualueen
tontille toteutettavan rakennuksen seinälinja jää tontin pohjoisosassa
merkittävästi kaavan sallimaa rakennusalan rajaa etelämmäksi, mikä
osaltaan parantaa näkymiä alueella ja luo väljyyttä. Kerroslukumäärän
muutoksen myötä rakennusoikeus tontilla ei ole kasvanut. Kokonaisuu-
tena rakennus ei siten ole massiivisempi.

Jalankulkijan näkymätasolla tontin kadunpuoleiset reunat ovat viimeis-
teltyjä ja osin istutettuja, rakennuksen julkisivu on valoisa ja rauhalli-
nen, mitkä seikat luovat viihtyisää katuymäristöä.

Tontin lohkominen



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Korttelin 49018 tonttien 9 ja 10 rakennusten sijainti poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusalueesta hyvin vähän. Rakennukset eivät poikkeamisen jälkeenkään sijoitu kiinni tontin rajaan. Tonttien itäosassa on rakennusten ja korttelin naapurirakennusten välissä tonteille sijoittuva ajoyhteys (pelastustie) ja viereisellä tontilla lisäksi pysäköintialue.

Tonttien rakennusalueesta poikkeamiset kohdistuvat korttelin sisäpihan puolelle. Tontin 49018/10 itäisen rakennuksen seinälinja tulee olemaan asemakaavan sallimaa rakennusalaan lännempänä, jolloin etäisyys naapuritontteihin itse asiassa kasvaa.

Hakijan näkemyksen mukaan rakennukset eivät poikkeamisen myötä sijoitu liian lähelle naapurin rajaa. Huoltoteiden riittävä leveys on varmistettu suunnittelussa mm. ajourin. Pelastustiet ja nostopaikat sijoittuvat joko omille tonteille tai katualueelle.

Tonttien pihat ja kulkuväylät ovat yhteisjärjestely-sopimuksen mukaan yhteiskäytössä ja yhteisesti hoidettuja. Tonteille on laadittu yhteinen pihasuunnitelma, joka tullaan toteuttamaan vaiheittain tonttien rakentamisen myötä. Suunnitelmassa on kiinnitetty huomiota ratkaisujen esteettisyyteen, kestävyyteen ja huollettavuuteen. Yhteisvastuu ja yhteisen hoidon/huollon järjestäminen pihojen ja reittien osalta varmistanee paremmin istutusten ja pintojen säilymisen hyväkuntoisena.

Päätöksen perustelut

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa päätöksessä asetetuin ehdoin, koska hanke on asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen sekä muutokset parantavat alueen kaupunkikuvallista vaikutelmaa sekä pysäköintiratkaisuja olemassa olevan infrastruktuurin, palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien alueella. Suunnitellut rakennukset soveltuvat Yliskyläntien varren rakennusrivistöön poiketen vähäisästi asemakaavassa osoitetuista rakennusalojen sijainneista ja rakennusten massoitelusta. Suunnitelmassa tontille esitetty ratkaisu on alueen kerroksellisesti rakentuneeseen kaupunkikuvaan soveltuva, joka mahdollistaa monipuolisempien ja toiminnalliselta laadultaan parempien asuntojen rakentamisen. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän laskennassa sovelletaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä asuintonttien ja työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon (3.12.2018) mukaisesti on mahdollista nostaa rakennuksen kerroslukumäärää. Näkyvyys kaupunkikuvassa edellyttää rakennusten erittäin harkittua suunnittelua, ja esitetyn ratkaisun voidaan katsoa olevan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisempi sekä asemakaavan tavoitteiden ja Yliskylän nykyisen hengen mukai-



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

nen. Poikkeamiset tontin rakennusalojen ylittämistä voidaan toteuttaa poikkeamishakemuksen liitteenä olevien alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti, koska rajojen ylitykset ovat kaikilta osin vähäisiä eikä ylityksillä ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Huolto- ja pelastustiet, lumien aeraus ja talvikunnossapito tulee toteuttaa tonteilla. Samalla alueella sijaitsevien olemassa olevien rakennuksien palo- ja pelastusturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa.

Maanalaisesta kerroksesta varattavan jakelumuuntamotilan sijainnista voidaan poiketa siten, että katutasosta tai maanalaisesta kerroksesta sijoitetaan vähintään 15 m² suuruinen tila jakelumuuntamo varten Yliskyläntien varteen sijoittuvan rakennuksen itäosaan, josta saa lisäksi rakentaa johtoja muille tontin osille. Hakija on neuvotellut Helen Sähköverkot Oy:n lausunnon mukaisesti muuntamolle uuden sijaintipaikan. Kaapelointi muuntamotilaan toteutetaan Yliskyläntien puolelta. Kaapeloinnin sijoittumisesta tulee laatia erillinen rasitesopimus.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen sekä määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

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 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

lisesti 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija, hakijan edustaja	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan ELY-keskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 2.7.2019 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 2.7.2019.

Maankäyttöjohtaja



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Pöytäkirjanote

12 (12)

01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

VALITUSOSOITUS

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
- viranomainen 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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5



Faksinumero: 00520 HELSINKI
029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
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.

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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.