



09.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**87 §**

**Mellunkylä, Tankomäenkatu 11, poikkeamishakemus**

HEL 2018-007257 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-04520, hankenumero 5050\_68

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47365 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12321 seuraavasti:

- Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus (1 900 k-m<sup>2</sup>) ylitetään 231 k-m<sup>2</sup> (12,2 %). Käytetty rakennusoikeus nousee 2 131 k-m<sup>2</sup>:iin.
- Kerrostalossa on viisi kerrosta. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).
- Rakennusalojen rajoja ylitetään tontin sisälle päin enintään 2,5 m.
- Yksi autopaikka sijoittuu pysäköimispaikaksi (p) merkityn alueen ulkopuolelle.
- Parvekkeet kannatetaan maasta. Asemakaavamääräyksen mukaan parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

**Hakija**

BAFO cc Oy (jättöpäivämäärä 20.06.2018)

**Rakennuspaikka**

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47365 tontti 2

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa pääosin tiiliverhoillun kerrostalon ja massiivipystyhirrestä rakennettavan rivitalon (2 131 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12321 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Kerrostalo on viisikerroksinen, mikä on yhden kerroksen korkeampi kuin asemakaavan suurin sallittu kerrosluku neljä. Rakennusalueen rajoja ylitetään tontin sisälle päin. Parvekkeet kannatetaan maasta. Yksi autopaikka ylittää kaavan pysäköintialueen rajan.

Hakijan perusteluna kerrostalon ylitykselle on Helsinki-kerrostalon kehitystyö ja siihen liittyvä asuntorakentamisen edistäminen. Rakennusalueiden ylitykset suuntautuvat tontin sisälle päin ja etäisyydet katu- ja



09.10.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

viheralueisiin toteutuvat asemakaavan mukaisesti. Kerrostalon rakennusalueen rajan ylitys länteen on alle 0,5 metriä. Rivitalon itäpääty ylittää rajan noin 2,5 metriä. Pohjoissivulla rivitalon pihavarastot ylittävät rajan noin 2,5 metriä. Pysäköintialueen autosuoja / jätekatos ylittää rakennusalueen rajan pohjoiseen noin 2,5 metriä. Kerrostalon ylimmässä kerroksessa on asuntoja sekä länsipäädyssä IV-konehuone ja yläpohjan kylmä ullakotila. Vesikaton alaspäin taitetut lappeet madaltavat rakennuksen päätyjä, eikä viides kerros hahmotu kaupunkikuvallisesti täyskorkeana kerroksena. Vesikaton alimmat nurkkakorot ovat lähellä naapuritalojen räystäskorkeita, ja päätyjen keskimääräinen räystäskorkeus jää naapuritalojen IV-konehuoneiden räystäään alapuolelle. Ympäristöön liittyminen on havainnollistettu alueleikkauksissa A-A ja D-D. Parvekkeet on kannatettu maasta, mutta arkkitehtonisesti parvekeseinät ovat osa rakennuksen perusmassaa ja parvekkeet näyttävät sisäänvedetyiltä parvekkeilta.

Hakemuksen liitteenä on hankeselostus, jossa kerrotaan, miten hanke edistää Helsinki-kerrostaloille asetettuja kriteerejä. Näitä ovat kohtuuhintaisuus, laatu ja houkuttelevuus, yleispätevyys ja soveltuvuus erilaisille rakennuspaikoille sekä muut erityispiirteet ja innovatiivisuus.

### 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 17.06.2015 hyväksytty asemakaava nro 12321. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Tontille on merkitty nelikerroksinen rakennusala Tankomäenkujan varteen ja kaksikerroksinen rakennusala tontin puiston puoleiselle reunalle. Pysäköimispaikan itäreunaan on merkitty rakennusala, jolle on rakennettava autokatos. Rakennusoikeus on 1 900 kerrosalaneliömetriä. Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Pihanpuolen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Tontin pohjoispuolella on pienteollisuusalue ja pelastusasema. Eteläpuolella on Linnavuorenpuiston lähivirkistysaluetta. Rakennuspaikka on osa rakentuvaa uutta Tankomäen asuinalueita, jonka tontinvarausehdoissa on varauksensaajaa veloitettu osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.



09.10.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (23.8.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se toteuttaa Helsinki-kerrostalo-hankkeille asetettuja kehittämistavoitteita. Suunnitelma on kaavan periaatteiden mukainen. Hankkeen kaupunkikuvallinen laatu on korkea. Kerrostalo rajaa tonttia pohjoiseen kadun suuntaisesti ja kaksikerroksinen rivitalo puiston suuntaan. Kaikki asunnot avautuvat hyviin ilmansuuntiin ja puistonäkymiin. Kerrostaloasunnoissa on suuret lasitetut parvekkeet. Rivitalossa on terassit ja toisessa kerroksessa asunnon levyiset parvekkeet. Rakennusten väliin sijoittuu suojaista ja valoisa leikkiäpiha.

Lisääntynyt rakennusoikeus on sovitettu tontille kasvattamatta rakennusten volyyymiä olennaisesti. Kerrosalan ylitys (12,2 %) on vähäisin kaava-alueella hyväksytyistä Helsinki-kerrostalohankkeista. Tontin sisäänpäin suuntautuvat rakennusalojen ylitykset ovat vähäisiä ja perusteltuja, eikä niillä ole kaupunkikuvallista merkitystä. Pysäköimispaikaksi merkityn alueen ulkopuolinen autopaikka on osoitettu luontevasti liikuntaesteisten paikaksi lähelle sisäänkäyntiä muiden autopaikkojen jatkeeksi.

Kerrostalon viidennen kerroksen päädyt on onnistuneesti madallettu vesikaton alaspäin taitetuilla lappeilla niin, ettei viides kerros hahmotu kaupunkikuvallisesti täyskorkeana kerroksena. Vesikaton alimmat nurkkakorot ovat lähellä naapuritalojen räystäskorjoja. Samalla taitteinen kattomuoto luo rakennukselle omaleimaisen kaupunkikuvallisen ilmeen. Koko julkisivun mittainen parvekevyöhyke antaa vaikutelman sisäänvedetyistä parvekkeista.

Rivitalon ulkoseinärunko ja julkisivut tehdään massiivipystyhirrestä. Materiaali on koerakentamishankkeena mielenkiintoinen.

Rakennettavien autopaikkojen lukumäärä noudattaa 15.12.2015 hyväksyttyä asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta, mikä on tällä alueella kerrostalossa 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> ja rivitalossa 1 ap /asunto. Samaa laskentaohjetta on käytetty muissakin alueen Helsinki-kerrostalohankkeissa.



09.10.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asuntorakentamisen edistäminen, asemakaavan toteutumisen edistäminen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

### Maksu

1 000 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 jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332  
timo.karhu(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote



09.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

4 Helsinki-kerrostalon hankeselostus

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-  
nen, Karhu  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



09.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 87 §.**

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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



09.10.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

**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 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



09.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **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.





09.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.10.2018.