



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

116 §
Herttoniemi, Siilikuja 8, poikkeamishakemus

HEL 2019-006079 T 10 04 01

ViiteAsiointitunnus LP-091-2019-02611, hankenumero 5049_77

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 123 tonttia 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12220 siten, että

- maanalaisen tilan rakennusalan rajoista saa poiketa
- osan autopaikoista saa sijoittaa asemakaavaan merkitylle leikki- ja oleskelualueelle sekä istutettavaksi merkitylle alueelle siten kuin alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 22.8.2019) on esitetty
- tontille saa sijoittaa pysäköintikatoksen ilman sille osoitettua rakennusala siten kuin alustavassa suunnitelmassa (liite 1) on esitetty
- säilytettäväksi merkityjä puita saa poistaa Siilikujan varrelta

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Pysäköintilaitoksen, -alueen ja -katoksen sijoittaminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 22.8.2019) esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Siilikujaan rajautuvat pysäköintipaikat tulee kattaa hulevesiä pidättävällä viherkattorakenteella.
- Siilikujaan rajautuva tontin reuna tulee istuttaa puin ja pensain.

Muilta osin tulee noudattaa asemakaavan nro 12220 määräyksiä ja merkintöjä.

Hakija

Helsingin kaupunki/Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 123 tontti 8

Hakemus

Hakija hakee lupaa pysäköintilaitoksen ja -alueen sekä pysäköintikatoksen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12220 siten, että maanalainen pysäköintilaitos sijoittuu osittain sille



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

osoitettujen rakennusalarajojen ulkopuolelle ja osa autopaikoista sijoituu maan päälle alueelle, jota ei asemakaavassa ole osoitettu pysäköintipaikaksi. Lisäksi tontille sijoitetaan pysäköintikatokatos ilman sille osoitettua rakennusala. Pysäköintilaitokseen osoitetaan saman hankkokonaisuuden tonttien 43123/4-6 rakentamisen edellyttämiä auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Hakija perustelee haettuja poikkeamia seuraavasti:

1. Pysäköintilaitoksen ja autopaikkojen sijainti

- Maanalainen pysäköintilaitos sijoittuu osittain sille osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle.
- Autopaikkojen sijoittaminen osin tontin 43123/8 asemakaavassa leikki- ja oleskelualueeksi sekä istutettavaksi alueeksi merkitylle alueen osalle.
- Pysäköintikatoksen sijoittaminen tontille ilman sille osoitettua rakennusala.

Hakijan mukaan toimivin, kokonaistaloudellisin sekä ympäristön laadun kannalta laadukkain kokonaisuus saavutetaan toteuttamalla pysäköintilaitos yhdellä kokonaan maanalaisella kerroksella, sekä osoittamalla laitoksen sisäänajo asemakaavan määräystä etelämpää (poikkeaminen koskee tonttia 43123/5), ja liittämällä pysäköintilaitos osaksi tontin 43123/5 kahden eteläisemmän rakennuksen runkojärjestelyjä. Tämän seurauksena maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalarajat ylittyvät tontin 43123/5 vastaisella rajalla, sekä osa autopaikoista sijoittuu pihan tasoon.

Esitetyn ratkaisun mukaisella toteutustavalla parannetaan merkittävästi tontille 43123/6 osoitettujen autopaikkojen saavutettavuutta sekä edistetään asemakaavan toteutumista. Tontilla 43123/7 on korttelin yhteinen viheralue, jolla sijaitsee myös leikkipaikka korttelin yhteiseen käyttöön. Alueryhmässä on sovittu tontin 43123/8 viheralueen vähentymisen perusteluna voitavan käyttää korttelin positiivista viherkerrointa, joka on laskettu tontti 43123/7 mukaan lukien.

Maanpäällinen ylempi pysäköintitaso on toteutettu rinteeseen sulautuvana ja kadunpuoleiselta reunaltaan ympäröivän maanpinnan tasaukseen sovitettuna puoliavoimena katoksena ja avopysäköintipaikkoina. Pysäköinnin sijoittamisella paikkaan, joka ei edellytä erillistä avainta tai kulkulupaa on pyritty edistämään yhteiskäyttöautojen lisäämismahdollisuuksia. Alarinteen puolella näiden vapaasti saavutettavien paikkojen kattamiselle ei hakijan mukaan ole kaupunkikuvallista perustetta.

2. Säilytettäväksi merkityjä puita poistetaan



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakijan mukaan asemakaavan mukainen pysäköintilaitoksen sijoitus sekä asuinkorttelin toteuttamisesta riippumaton Siilikujan peruserän vaurioittamaan puiden juuristoja siten, että niiden säilyttäminen ei käytännössä olisi mahdollista. Säilytettäväksi merkittyjen puiden väistämätön menetys kompensoidaan uusilla istutuksilla tontin rajalla.

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 24.10.2014 voimaan tullut asemakaava nro 12220. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). AH-alue on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava korttelin 43123 yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi ja se on rakennettava viereiseen piha-alueeseen liittyväksi. Alueelle saa sijoittaa siihen rajoittuvia tontteja palvelevia huolto- ja pelastusteitä sekä maanalaisia pysäköintitiloja. Pysäköintilaitokseen johtavan porrashuoneen saa rakentaa asemakaavakartassa luvulla osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontille on osoitettu maanalaista tilaa, jolle saa rakentaa korttelin 43123 tonttien 4,5 ja 6 autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon. Tontin länsireunaan on merkitty säilytettäviä puita, istutettava puurivi sekä istutettava alueen osa.

Asemakaavaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa korkeintaan yksikerroksisen talousrakennuksen tai sisäänkäynnin maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanpinnan, piha- tai pysäköintikannen likimääräiseksi korkeusasemaksi on merkitty +24.5.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Rakennuspaikan kaakkoispuolella on asuntovaltaiseksi alueeksi A4 osoitettua aluetta, jonka korttelitehokkuus on pääosin alle 0,4. Länsipuolelle on osoitettu virkistys- ja viheraluetta, ja alueen pohjoispuolta sivuaa merkintä viheryhteydestä.



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Korttelissa 43123 poikkeamisen hakemisen kohteena olevat tontit kuuluvat Helsingin kaupungin asuntotuotannon hankekokonaisuuteen, jossa suunnitellaan ja toteutetaan saman korttelin 43123 tontit 4, 5, 6 ja 8.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee Herttoniemen kirjasto sekä nuorisotalo. Nykyiset rakennukset tullaan purkamaan ennen asuinrakentamisen aloittamista. Siilitien metroasema sijaitsee noin 300–500 metrin päässä idässä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.9.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta sekä sosiaali- ja terveystoimialalta. Toimialoilla ei ollut lausuttavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen kokonaisratkaisu on kaupunkikuvallisesti laadukas. Pysäköintikatoksen sijoittamisessa tontille on hyödynnetty tontin luontaisia korkeuseroja ja sen kattaminen viherkatolla parantaa pysäköintiratkaisun kaupunkikuvallista laatua.

Suunnitelmat eivät hakijan esittämän vaikutusten arvioinnin perusteella merkittävästi poikkea asemakaavan kaupunkikuvallisista, rakennustaiteellisista ja toiminnallisista vaikutuksista.

Maanalaisen tilan rakennusalan rajojen ylittämällä ei ole kaupunkikuvallista merkitystä, mutta ylitys mahdollistaa asemakaavan mukaista ratkaisua tehokkaamman pysäköintiratkaisun.

Autopaikkojen sijoittuminen osin pihatasolle pienentää leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osaa, mutta tontille on pysäköintialueen lisäksi esitetty rakennettavaksi myös leikki- ja oleskelualue, joka liittyy osaksi muuta korttelin AH-alueita. Autopaikat on sijoiteltu siten, ettei niistä ole haittaa tontin käyttämiselle ja sen toiminnoille. Autopaikkojen suunniteltu sijainti helpottaa myös tontin 43123/6 asukkaiden autopaikkojen käyttöä, sillä autopaikoilta on luonteva esteetön yhteys tontin 43123/6 rakennusten sisäänkäynneille. Lisäksi vapaasti saavutettavien autopaikkojen tarjonnan parantamisella lisätään edellytyksiä yhteiskäyttöautoille.



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavassa säilytettäviksi merkityt puut voidaan poistaa, sillä asemakaavan jälkeen laaditussa Siilikujan katusuunnitelmassa (piirustusnumero 31163/1, ehdotus päivätty 18.6.2019) puut on suunniteltu poistettavaksi kadun uudelleenrakentamisen yhteydessä. Kadun rakentamisen on suunniteltu tapahtuvan vuonna 2020. Puiden menetys kompensoidaan uusilla istutuksilla tontin rajalla.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen, asuntotuotannon ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, sekä tontin taroituksenmukainen rakentaminen.

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 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 mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 ympäristökartta
- 3 asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
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, P. Ruotsalainen, Holmila

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 116 §.

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:



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 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



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

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.



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.11.2019.