



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

**62 §
Viikki, Bysantinkuja 1, poikkeamishakemus**

HEL 2021-002464 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-01718, hankenumero 5048_85

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 263 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11380 seuraavasti:

- rakennusoikeus 1200 k-m² ylitetään 240 k-m² (20 %)
- rakennusalan rajoja ylitetään tontin rajojen sisällä
- rakennusten julkisivut toteutetaan puuverhoiltuna asemakaavassa määrätyn värirappauksen tai väribetonin sijaan
- tontin katuihin ja julkisiin alueisiin liittyvät tukimuurit toteutetaan betonipintaisina asemakaavassa määrätyn luonnonkiven sijaan
- rakennusten parvekkeet ulottuvat tontin rajojen ulkopuolelle enintään 1,4 metriä
- luiskauksia, matalia tukimuureja ja kulkuyhteyksiin liittyviä rakenteita rakennetaan korkeintaan 4 metriä puistoalueen puolelle.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Fimma Oy

Rakennuspaikka

36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 263 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa seitsemän paritalon (1440 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11380 seuraavasti:

1. Rakennusoikeuden ylitys: Ylitetään tontin rakennusoikeus 240 m²/20% asemakaavan osoittaman kerrosalan lisäksi. Yhteensä ylityksen jälkeen rakennusoikeutta on tontilla 1440 k-m² + 20% lisäkerrosalaa (288 k-m²)



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Perusteet: Haastavan rinnetontin taloudellinen toteutettavuus edellyttää riittävän suurta hankekoko.

2. Rakennusalueen rajojen ylitys: Tontin sisäisiä asemakaavan osoittamia rakennusalueen rajoja ylitetään liitesuunnitelman mukaisesti tontin rajojen sisällä.

Perusteet: Rinnetontin järkevä käyttö ja massoittelu.

3. Pääasiallinen julkisivumateriaali: Rakennukset toteutetaan puuverhoiltuina värirappauksen tai väribetonin sijaan.

Perusteet: Massiivipuorakenteelle luontevin rakentamistapa on toteuttaa myös julkisivu puusta. Puumateriaalia ei ylikorosteta, eikä tehdä nurkkalautoja tai vastaavia elementtejä, vaan rakennukset muotoillaan selkeinä kappaleina alueen yleisilmeeseen sopivasti. Maahan asti ulottuvat korkeat muurirakenteet toteutetaan kiviainespintaisena. Visuaalisena teemana on kivisten jalustojen päälle nostetut puiset kappaleet.

4. Tontin rajojen ylitys:

a) Parvekkeet voivat ulottua tontin rajan yli puiston puolelle rakennusjärjestyksen mukaisesti 1,5 metriä, kun jää 3,2 m vapaata tilaa alapuolella. A-, B-, E- ja F-talot ulottuvat korkeintaan 1,4 m tontinrajan yli, mutta vapaata korkeutta jää alle 3,2 m. Puistosuunnitelma sovitetaan yhteen hankkeen kanssa puistoreitin valaisinten sijoittamisen osalta.

b) Puiston puolelle tehdään luiskauksia, matalia tukimuureja ja lyhyt porraskorkeuden tasaamiseksi. Tontinrajan ylitys korkeintaan puiston ulkoilureittiä reunustavaan vesikouruun asti, muualla korkeintaan 4 m.

c) tontin hule- ja jätevesiliittymä sijaitsee puiston puolelle suunnitellun portaan alueella, viemärit johdetaan tontin koillisnurkasta purkuliittymään asti.

Perusteet:

a) Talojen sijoittaminen vaikealle rinnetontille. Parvekkeet eivät ulotu puistoon suunniteltujen kulkureitin yläpuolelle, joten ne ei eivät haittaa puistotien käyttöä tai huoltoa.

b) Toimintojen järkevä, kaupunkikuvallisesti laadukas sijoittaminen kaapelille ja jyrkälle rinnetontille. Esteettömän ulkoiluvälinevaraston ja tontin läpi kulkevan portaan luonteva liittyminen puiston kävelytielle, porraskorkeus palvelee myös muita alueen asukkaita.



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

c) Talojen järkevän liittäminen kaupungin verkoston edellyttää riittävän matalan liitoskohdan. Käyttämällä esitettyä liitospaikkaa vältetään erilliset pumppaamot. Viemärit rakennetaan ennen kuin puisto viimeistellään, joten ne ei eivät häiritse puiston rakentamista.

5. Tukimuurien pintamateriaali: Puiston puolen maaston ja kadun puolen sisäänkäyntien tukimuurit toteutetaan betonipintaisina luonnonkiven sijaan. Ne maisemoidaan osaksi rinnettä.

Perusteet: Tukimuuri tarvitaan, jotta talot voi sijoittaa järkevästi jyrkimälle tontinosalle. Tukimuurit ja talojen sokkelit toteutetaan samalla materiaalilla, jotta pystytään luomaan yhtenäinen, niukka ja arkkitehtonisesti eheä materiaalipaletti.

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 9.5.2007 hyväksytty asemakaava nro 11380. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Tontille on osoitettu kaksi rakennusala. Tontin rakennusoikeus on 1 200 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää värirappausta, väribetonia tai vastaavaa.

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.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton ja maastomuodoiltaan erittäin jyrkkää rinnettä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (7.4.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuspaikka on poikkeuksellisen haasteellinen tontin suurten korkeuserojen takia. Bysantin kujan toteutuksesta johtuen alueen korkeuserot ovat suuremmat kuin mitä on ollut tiedossa asemakaavan laatimisen aikaan. Poikkeaminen on perusteltu hankkeen toteuttamiseksi.

Asemakaavan sallima rakennusoikeus voidaan ylittää, koska tontille olisi vaikea saada toteutuskelpoista hanketta kaavamukaisella rakennusoikeudella.

Rakennusalojen ylitykset johtuvat siitä, että asemakaava on laadittu erittäin yksityiskohtaisen viitesuunnitelman mukaisesti. Laadittu viitesuunnitelma ei ole toteuttamiskelpoinen nykytilanteessa mm. katualueen muuttuneiden korkojen ja pysäköintiratkaisun kustannuksien vuoksi.

Julkisivumateriaalin osalta voidaan poiketa, sillä rakennusten istuttaminen rinnemaastoon vaatii tukimuureja ja osin korkeita sokkeleita. Kaupunkikuvan puolesta voidaan pitää perusteltuna, että riittävästi kiviainesta julkisivua muodostuu näistä betonipinnoista. Suunnitelman arkkitehtoninen idea on kivisten jalustojen päälle nostetut selkeät, betonipinnasta ulkonevat kappaleet, jotka on tarkoitettu toteuttaa puurakenteisina. Puurakenteita ei ole tarpeen verhoilla kivisen näköisiksi. Betonipinnan tulee olla korkealuokkainen, kuten myös puurakenteiden detailjoinnin.

Tontin rajojen ylittäminen ulokeparvekerakentein sekä luiska-, tukimuurin- ja porrarakentein on perusteltua, jotta rakentaminen saadaan sovitetuksi jyrkkään rinteeseen. Rakennussuunnitelmaa on sovitettu yhteen tontin viereiselle puistoalueelle laaditun suunnitelman kanssa. Tontin rakenteet eivät aiheuta haittaa puiston käytölle. Tontin rajan käsittelystä on sovittu maaomaisuuden hallinta ja tontin -palvelun kanssa, ja tontin ylitys ja ylläpitovastuu on otettu huomioon tontinvuokrasopimuksessa.

Tukimuurien pintamateriaalin osalta voidaan poiketa, sillä tässä kohteessa tukimuurit ja korkeat sokkelit eivät liity kivi- ja kalliopintoihin. Muurit liittyvät pääosin julkisivuun, joka rajaa Maarianmaanpuistoa ja ne ovat samanaikaisesti nähtävissä. On siis perusteltua, että ne muodostavat yhden kokonaisuuden, ovat samaa materiaalia ja ovat käsiteltäviä samaan tapaan.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

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, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Hirvonen, Mutanen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 62 § (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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



10.05.2021

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



10.05.2021

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 62 § (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.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

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, joulu- 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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

- 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



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.05.2021.