



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

84 §

Mellunkylä, Saariseläntie 7, poikkeamishakemus

HEL 2023-005665 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-05749, hankenumero 5050_137

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47208 tonttia 5 (josta muodostuu tontti 47208/12) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12632 seuraavasti:

- Tontin rakennusalueelle osoitettu rakennusoikeus (2 000 k-m²) saadaan ylittää 400 k-m²:lla (20 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 2 400 k-m².
- Rakennusala saadaan ylittää pohjoisreunan mukaisesti 2,5 metrillä ja itäreunan mukaisesti 0,8 metrillä.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema (+57,0) saadaan ylittää 4,0 metrillä.
- Määräyksestä ”asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke, terassi tai maantasopiha” saadaan poiketa siten, että rakennuksen yksiöissä ja länsipuolen kaksioissa parvekkeet korvataan ranskalaisilla parvekkeilla.
- Autopaikkamääräyksen edellyttämistä paikoista (1 ap / 120 k-m²) saadaan poiketa siten, että tontille toteutetaan kaksi autopaikkaa vaatimusta vähemmän (yhteensä 13 ap).

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Rakennuspaikka

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47208 tontti 5, josta muodostuu tontti 47208/12 (tontin lohkominen vireillä)

Hakemus

Hakija hakee lupaa 8-kerroksisen asuinrakennuksen (2 398 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12632 siten, että



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

- Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus (2 000 k-m²) ylitetään 400 k-m²:lla (20 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 2 400 k-m². Rakennusoikeuden ylitystä perustellaan yhden asuinkerroksen lisäämisellä rakennukseen, joka mahdollistaa hankkeen rakentamisen. Rakennus on kuitenkin edelleen asemakaavan kerrosluvun mukainen.
- Rakennusala ylitetään pohjoisreunan mukaisesti 2,5 metrillä ja itäreunan mukaisesti 0,8 metrillä. Hakija perustelee rakennusosalasta poikkeamista sillä, että rakennuksen sijoittelussa on huomioitu yli 8 metrin etäisyys ja näkymät olemassa olevasta luoteispuolisesta asuintaloista sekä rakennuksen sijoittaminen keskeisesti LPA-tontin pysäköintitasoon nähden. Tämän lisäksi rakennusrungon paksuutta kasvatetaan 200 mm. Runkosyvyyden kasvattaminen parantaa rakennuksen jäykistystä sekä lisää etenkin pienempien asuntojen väljyyttä ja kalustettavuutta.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema (+57,0) ylitetään 4,0 metrillä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennus on asemakaavan kerrosluvun mukainen sekä sillä, että luonteva liittyminen viereisen tontin pysäköintilaitoksen pysäköintitasoihin 1. ja 2. kerroksessa johtaa tavanomaisesta korkeampaan kerroskorkeuteen alimmissa kerroksissa. Hakijan mukaan rakennuksen mittasuhteiden sopusuhteisuus paranee rakennuksen korkeuden kasvaessa ja rakennus jää kaukomaisemassa pääosin metsänrajan alapuolelle.
- Määräyksestä ”asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke, terassi tai maantasopiha” poiketaan siten, että rakennuksen yksiöissä ja länsipuolen kaksioissa parvekkeet korvataan ranskalaisilla parvekkeilla. Hakija perustelee poikkeamista parvekkeiden osalta sillä, että kortteliin toteutetaan laadukkaat yhteispihat ja parannetaan olemassa olevia piha-alueita. Tämän lisäksi nostetaan esiin, kuinka länsijulkisivulle sijoittuvat asunnot ovat pieniä ja siten parvekkeet sijoittuisivat lähelle toisiaan. Tarvittavine palopielineen parvekkeet varjostaisivat asuntoja ja estäisivät näkymiä asunnoista kohti yhteispiha-alueita. Tontin kapeuden takia parvekkeet olisivat hakijan mukaan mahdollista toteuttaa ainoastaan LPA-tontin puolelle ulottuvina ulokeparvekkeina. Ilman ulokeparvekkeita länsijulkisivulla saadaan aikaan rauhallisempi sisääntulojulkisivu.
- Autopaikkamääräyksen edellyttämistä paikoista (1 ap / 120 k-m²) poiketaan siten, että tontille toteutetaan kaksi autopaikkaa vaadittua vähemmän (yhteensä 13 ap). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kahden autopaikan rakentamatta jättämisellä saadaan säästettyä kalliota ahtaalla tontilla. Tämän lisäksi esiin nostetaan alueen hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja lyhyet etäisyydet joukkoliikenteen pysäkeille.



01.09.2023

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 7.4.2020 hyväksytty asemakaava nro 12632. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Asemakaavan mukaiselle tontille 47208/12 on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VIII. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +57 m. Asemakaavassa on osoitettu määräys, jonka mukaan asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke, terassi tai maantasopiha.

Ajoyhteys korttelin 47208 tontille 12 tulee toteuttaa korttelin 47208 LPA-korttelialueen kautta. Autopaikkojen (ap) vähimmäismäärät tontilla ovat vähintään 1ap / 120 k-m² tai senioriasunnoille 1 ap / 160 k-m². Kaupungin vuokratyöyhtiöissä autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 % edellisistä. Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 % mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 50 ap ja autopaikat ovat nimeämättömiä. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (07.06.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot sosiaali- terveys ja pelastustoimialalta, jolla ei ollut lausuttavaa poikkeamishakemuksesta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä hanke sopii kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti alueelle sekä asemakaavan tavoitteisiin.

Tontin rakennusoikeus ja rakennusalat saadaan ylittää 14.4.2023 päivätyn viitesuunnitelman mukaisesti, koska poikkeamisten vaikutukset ovat vähäisiä sekä suunnitteluratkaisu on asemakaavan hengen mukainen ja kaupunkikuvallisesti toimiva. Esitetyt rakennusalan ylitykset ovat luonteeltaan vähäisiä ja rakennuksen sijoituksessa on huomioitu etäisyys ja näkymät viereisestä rakennuksesta.

Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman ylittäminen sallitaan, jotta rakennus saadaan sovitettua tontin maaston muotoihin ja liitettyä luontevasti viereisen tontin pysäköintilaitokseen korkeampien kerroskorkeuksien avulla. Suunnitteluratkaisu on asemakaavassa osoitetun kerrosluvun mukainen ja poikkeamisella ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sillä kaukomaisemassa rakennus jää pääosin metsärajan alapuolelle.

Poikkeaminen määräyksestä "asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke, terassi tai maantasopiha" siten, että rakennukseen rakennettavissa yksiöissä ja länsipuolen kaksioissa parveke korvataan ranskalaisella parvekkeella, sallitaan korttelialueen yhteispihojen kehittämisen, tontin kapeuden ja parvekkeiden varjostusvaikutusten vuoksi.

Poikkeaminen vähäisesti kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä sallitaan, jotta kalliota saadaan säilytettyä ahtaalla tontilla. Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja lyhyet etäisyydet joukkoliikenteen pysäkeille.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistämisen.

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 §



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2023, 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
Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 84 § (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.



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

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://asiointi.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



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

- 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.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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 84 § (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

Postiosoite PL 58210 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiymparisto@hel.fi	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin 09 310 1691 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI93 2001 1800 2050 59 Alv.nro FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan
saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän
kuluttua kirjeen lähettamisestä. 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 lähettamisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-
musajan 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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

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

Pöytäkirja

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



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 04.09.2023.