



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

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 kaupunkisuunnittelu-
lautakunnan 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
- kansipiha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja viihtyisäksi.

Hakija

Laajasalon Liikekeskus Oy

Rakennuspaikka



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

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 asuntontonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta kerrostaloille sekä pyöräpysäköinnin että autopaikkojen osalta.

- Tontilta tulee olemaan alle 600 m etäisyys lähimmälle Kruunusilltien yhteydessä toteutettavalle pikaraitiotiepysäkille, joka otetaan käyttöön pian tontille rakennettavien asuinkerrostalojen jälkeen. Asukkaiden tarve oman auton käytölle ja pysäköintipaikoille on selvästi vähäisempää kuin voimassa olevan asemakaavan laadintahetkellä 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 olete-



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

taan olevan hyvien joukkoliikenneyhteyksien vuoksi vähäisempää kuin alueilla, joista yhteydet ovat huonommat

- kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymien asuntontonttien pysäköintipaikkamäärien mukainen paikkamäärä paitsi vastaa paremmin paikkojen oletettua kysyntää, myös tuottaa kustannuksiltaan edullisemman 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
- muutos tuottaa kaupunkikuvallisesti paremman ratkaisun, kun polun Kiiltomadonpolun varteen sijoittuvat uudisrakennukset ovat toisiinsa nähden paremmassa linjassa.

Yliskylän puistotien varteen sijoittuvasta rakennusalaista poikkeaminen



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

- Asemakaavassa merkitystä rakennusalaista 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 rakennusalaista 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 näkymiin.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

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



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

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 rakennusalalle 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
- raitiotie tai hyvät joukkoliikennemahdollisuudet eivät vähennä yksityisautoilua alueella
- autopaikkamäärän vähentäminen ei parantane pyöräilyn olosuhteita tontilla eikä tontilla pyöräily liene vaihtoehto ajoneuvoliikenteen päästöjen vähentämiselle



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

- 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-aluetta 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
- 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.



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

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

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 pysäkille 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 täsmäntynyt. 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 sijoittuva rakennus on maankäyttösopimuksen mukaisesti valtion tuke-
maa vuokra-asuntotuotantoa ja oikeutettu 20 % ARA-vähennykseen pysäköintinormista 1/130. Kortteliin on asemakaavan mukaisesti tulosuunnittelualueen tonteille liiketiloja, joille on varattu pysäköintipaikkoja 1 ap / 60 k-m². Kaikki pysäköintipaikat sijoittuvat alueella sijaitsevaan kannen alaiseen pysäköintilaitokseen, jonne kunkin tontin asunnoille ja liiketiloille on osoitettu omat nimetyt paikat.



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Suunnittelualueen tonteilla on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän pysäköintiohjeen mukainen määrä polkupyöräpaikkoja. Sisätiloihin sijoittuvien polkupyörävarastojen ja ulkopolkupyöräpaikkojen sijainti ja telineet on mietitty erityisesti käytettävyyden ja kulkuyhteyksien näkökulmasta. Korttelin yhteispihalle on tulossa pyörähuoltopiste ja myös erikoispyörille on osoitettu säilytystilat. Ratkaisut tukevat pyöräilyn olosuhteita.

Poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta

Yliskylän puistokadun varteen muodostettavalle tontille sijoittuvan asuinrakennuksen asemakaavan osoittamasta kerrosluvusta poikkeaminen perustuu Helsingin kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon (3.12.2018), jossa toivottiin kaupunkikuvallisista syistä rakennusten keskinäisten suhteiden ja korkeuksien tutkimista muun poikkeamishakemuksen 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 tekee rakennuksesta linjakkaamman ja rauhallisemman. Madaltuminen Haltiamännyn torin reunassa luo kontrastia tontilla sijaitsevaan 7-kerroksiseen 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. Kokonaisuutena rakennus ei siten ole massiivisempi.

Jalankulkijan näkymätasolla tontin kadunpuoleiset reunat ovat viimeistellyjä ja osin istutettuja, rakennuksen julkisivu on valoisa ja rauhallinen, mitkä seikat luovat viihtyisää katuympäristöä.

Tontin lohkominen

Korttelin 49018 tonttien 9 ja 10 rakennusten sijainti poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusosalasta 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.



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Tonttien rakennusalaista poikkeamiset kohdistuvat korttelin sisäpihan puolelle. Tontin 49018/10 itäisen rakennuksen seinälinja tulee olemaan asemakaavan sallimaa rakennusalaan lähempänä, 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 asetetuilla ehdoilla, 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 mukainen. 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 auraus ja talvikunnossapito tulee toteuttaa tonteilla. Samal-



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

la 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 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 pöytäkir-



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

jan 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 Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan ELY-keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 74 §.

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:



01.07.2019

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



01.07.2019

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.



01.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.07.2019.