



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

95 §

**Koskela, Koskelantie 64a-b sekä Kappelinpiha 2, 4 ja 6, poikkeamis-
hakemus**

HEL 2019-007711 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-03864, hankenumero 5046_59

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26972 tontteja 2, 3 ja 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12389 seuraavasti:

- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta (IV) tontilla 2 siten, että rakennetaan neljän kerroksen sijaan viisi kerrosta.
- Poikkeamista tontilla 2 ylimmän kerroksen rakennusala (IV¹/₂) siten, että ylimmän kerroksen rakennusala ylittyy yhteistilojen osalta.
- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä (1 ap/135 k-m²) tontilla 4 siten, että toteutetaan 12 ap vähemmän, kuin asemakaava edellyttää.
- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (12 300 k-m²) koko korttelissa enintään noin 1,1 % (123 k-m²).
- Poikkeamista kattokaltevuudesta tonteilla 3 ja 4 siten, että kattokaltevuus on pienellä osalla lapetta jyrkempi (1:0,85) kuin asemakaava sallii (vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5).
- Poikkeamista rakennusala siten, että rakennusala ylittyy enimmillään noin 3 m.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Korttelin läpi kulkeva pelastusajoneuvon reitti tulee suunnitella pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti avoimeksi leikki- ja muilta rakennelmiltaan, istutuksiltaan ja istutuslaatikoiltaan.

Hakija

Fira Oy

Rakennuspaikka

26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26972 tontit 2, 3 ja 4

Hakemus



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa korttelin 26972 tontin tonttien 2, 3 ja 4 rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12389 siten, että

- Poiketaan kerrosluvusta ja ylimmän kerroksen alasta Kappelinpihan puoleisella tontilla 2 rakentamalla neljä kerrosta ja sen lisäksi viidennestä kerroksesta hieman yli puolet. Asemapiirustuksessa kerrosluku on IV½.
- Poiketaan autopaikkojen määrästä toteuttamalla 12 ap vähemmän kuin mitä asemakaava vaatii.
- Poiketaan rakennusoikeudesta koko korttelissa ylittämällä se 1,1 %. Hakijan mukaan käytetyn rakennusoikeuden määrä tarkentuu lopullisesti rakennuslupia haettaessa.
- Poiketaan kattokaltevuudesta tonteilla 3 ja 4. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan Koskelantien varren rakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5. Hakemuksessa esitetään poikkeamista siten, että kattokaltevuus on pienellä osalla lapetta asemakaavaan merkittyä jyrkempi ollen noin 1:0,85.
- Poiketaan rakennusosalasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asemakaavamerkinnässä esitettyä korkeammat rakennukset puiston puoleisella korttelin reunalla tekevät korttelista tasapainoisemman. Hakijan mukaan ylimmän kerroksen laajennus on perusteltu talosaunatilojen toimivuuden ja esteettömän kattoterassille pääsyn vuoksi.

Poikkeamista autopaikkamäärästä hakija perustelee sillä, että tontinluovutusehtojen mukaisesti AK-korttelialueelle osoitettu Liberty Life Concept (LLC) -hanke ei edellytä asemakaavan mukaista autopaikkamäärää. Kehittyvä Kerrostalo -ohjelman mukaisesti konseptiin kuuluvat myös taloyhtiöön rakennettavat vuokra-asunnot. LLC-konseptin mukainen suuri vuokra-asuntomäärä vähentää autopaikkojen tarvetta rakennuksen osalta. Autopaikkatarvetta vähentää myös asutuskonseptin kohderyhmän, ikääntyvien ihmisten, vähäisempi tarve omalle autolle. Konseptin mukaisesti suunniteltujen asuntojen kohtuuhintaisuus edellyttää sitä, että autopaikkojen määrä on myös kohtuullinen. Näillä perusteluilla autopaikkojen tarve LLC-konseptin talolle on enintään 20 kpl. Lisäksi hakija perustelee poikkeamista sillä, että lähialueella on tällä hetkellä tarjolla autohallipaikkoja, joille ei ole löytynyt ostajia. Kulkuyhteydet ovat raitiovaunu- ja bussiyhteyksien ansiosta erittäin hyvät. Kortteliin tulee Kehittyvä kerrostalo -ohjelman mukaisesti uusi QHeatin geoterminen lämmitysjärjestelmä. Tavoitteena on hiilidioksidineutraali kortteli, jossa autopaikkojen tarve on vähäinen. Senioreiden tilapäistä käyttötarvetta hoidetaan myös yhteiskäyttöautoratkaisuilla.



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Rakennusoikeuden ylittämiseksi hakija esittää perusteluksi talosaunati-
lojen toimivuuden ja esteettömän kattoterassille pääsyn tontilla 2. Ton-
teilla 2, 3 ja 4 rakennetaan valoisat ja avarat porrashuoneet.

Osittain asemakaavassa sallittua jyrkemmälle kattokaltevuudelle hakija
esittää perusteluksi katon monimuotoisuuden ja räystäslinjan yhtenäi-
syyden.

Rakennusalan poikkeamista hakija perustelee autohallin autopaikkojen,
autohallin sisäänajoreitin ja rakennuksen kantavan rungon yhteensovit-
tamisella.

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 14.12.2016 vah-
vistettu asemakaava nro 12389. Asemakaavan mukaan kortteli on
asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kortteliin on asemakaavassa osoitet-
tu neljä rakennusala, joista kahdelle Koskelantien puoleiselle tontille
saa rakentaa seitsenkerroksisen rakennuksen, ja korttelin sisäpuolella
olevalle tontille saa rakentaa kaksi nelikerroksista rakennusta, joilla ra-
kennuksen ylimmän kerroksen ala saa olla puolet rakennuksen suu-
rimman kerroksen alasta.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntoval-
taiseksi alueeksi A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puisto-
jen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Kortteli-
tehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen te-
hokkuus voi olla tätä suurempikin.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamatonta, puuvaltaista ja
puistomaista aluetta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan
asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.8.2019). Heille on varattu tilai-
suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole
tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistu-
tuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Kaupunginmuseolta. Lausunnos-
sa ei ollut huomautettavaa.



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti alueelle sekä asemakaavan tavoitteisiin.

- Kerrosluvusta voidaan poiketa puistonpuoleisella tontilla 2. Ratkaisu tukee asemakaavan tavoitteita.
- Autopaikkoja voidaan vähentää asuntojen osalta määrään 68 ap. Asemakaavassa osoitettu autopaikkamäärä 1/135 k-m² edellyttäisi korttelissa 92 ap toteuttamista. Ottaen huomioon asemakaavassa sallitut ARA-vuokra-asuntoja ja yhteiskäyttöpaikkoja koskevat vähennykset (yhteensä 12 ap) sekä suunnitelmassa esitetyn asumiskonseptin nojalla esitetyt vähennykset (12 ap), toteutettava autopaikkamäärä on asemakaavan tavoitteiden mukainen.
- Rakennusoikeuden ylittäminen enimmillään 1,1 % voidaan sallia, koska suunnitelma tukee asemakaavan tavoitteita.
- Koskelantien varrella olevissa rakennuksissa kadunpuoleinen poikkeaminen kattokaltevuudessa voidaan sallia, sillä hakijan suunnitelmissa esittämä ratkaisu noudattelee asemakaavan tavoitteita.
- Asemakaavan osoittama rakennusala voidaan ylittää hakijan suunnitelmassa esittämällä tavalla. Ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen. Koska tonttien 2 ja 4 rakennusalojen välinen tila on kapea, pelastusajoneuvojen esteetön kulku korttelin länsiosaan on turvattava. Kaikki sisäpihan rakennelmat, istutuslaatikot, istutukset ja leikkirakennelmat tulee sijoittaa siten, etteivät ne rajoita pelastusajoneuvon kulkua ja nostolavakaluston toimintaa.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asemakaavan toteutumisen edistäminen sekä tonttien tarkoituksenmukainen rakentaminen.

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



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

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 pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, N. Latvakoski
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 95 §.

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:



09.09.2019

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



09.09.2019

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.



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.09.2019.