



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

60 §

Laajasalo, Gunillantie 4-6, poikkeamishakemus

HEL 2021-002080 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-11145, hankenumero 5049_89

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttia 16 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12228 seuraavasti:

- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (5 060 k-m²) saadaan ylittää 93 k-m² (1,84 %). Tontin läntiselle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus (2 530 k-m²) saadaan ylittää 248 k-m² (10 %).
- Tontin läntisen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku (VII) saadaan ylittää yhdellä kerroksella.
- Asuinkerrostalojen rakennusalan raja saadaan ylittää enimmillään noin 2 m.
- Autopaikoille ja teknisille tiloille varattu rakennusala saadaan ylittää siten, että rakennus sijoitetaan Gunillantien suuntaisesti.
- Uudisrakennuksen parvekkeet saavat ulottua enintään 3 m rakennusalan rajan ulkopuolelle.
- Parvekkeiden ja viherhuoneiden julkisivupintaa koskevasta määräyksestä saadaan poiketa siten, että parvekevyöhykkeen leveys ja sijoittuminen julkisivupintaan nähden voi vaihdella.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä saadaan poiketa siten, että tontin käyttöön rakennetaan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti yhteensä 52 ap.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki Asuntotuotanto perustettavan yhtiön lukuun

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tontti 16

Hakemus



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahden asuinkerrostalon (2 375 k-m² + 2 778 k-m², yhteensä 5 153 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12228 siten, että:

- Tontin 49080/16 yhteenlaskettu rakennusoikeus 5 060 k-m² ylitetään 93 k-m² (1,8 %). Tontin läntiselle rakennusosalalle (talo B) osoitettu rakennusoikeus (2 530 k-m²) ylitetään 248 k-m². Ylititys johtuu siitä, että 155 k-m² tontin itäosaan merkityn rakennusalan (talo A) rakennusoikeudesta on siirretty tontin länsiosaan merkitylle rakennusosalalle (talo B).
- Suurin sallittu kerrosluku (VII) ylitetään yhdellä kerroksella (talo B).
- Rakennusalan raja ylittyy paikoitellen vähäisessä määrin, enimmäislään noin kaksi metriä.
- Autopaikoille ja teknisille tiloille varattu rakennusala ylitetään siten, että rakennus sijoitetaan osittain eri kohtaan.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan parvekkeet saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle.
- Poiketaan määräyksestä "uudisrakennusten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa yhtenäisen rakennuksen levyisen metalli- ja lasirakenteisen julkisivupinnan, joiden metalliosien tulee olla valkoiset" siten, että parvekevyöhykkeen etäisyyttä rakennuksen päätyjen julkisivupinnasta on vaihdeltu.
- Asemakaavassa osoitettu autopaikkamäärä on 57 ap (vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto). Poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärästä siten, että tontin pysäköintilaitokseen rakennetaan yhteensä 71 ap, joista 52 ap osoitetaan tontin 490080/16 käyttöön keskitetysti nimeämättöminä.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylittämistä sekä rakennusoikeuden osittaista siirtämistä talosta A taloon B sillä, että asemakaavan rakennusoikeuden mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ja välttämättömät lisäkerrosalat on saatu sovitettua rakennukseen siten, että uudisrakennus sopii hahmoltaan ympäristöön.

Hakija perustelee kerrosluvun ylittämistä sillä, että suunnitteluratkaisussa tontin länsipäässä sijaitsevassa talossa B on kellarikerroksen lisäksi kahdeksan kerrosta. Suunnitteluratkaisun avulla asemakaavan rakennusoikeuden mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ja välttämättömät lisäkerrosalat on saatu sovitettua rakennuksiin siten, että uudisrakennukset sopivat hahmoltaan ympäristöön. Taloon B esitetyn lisäkerroksen ansiosta rakennusmassa korostuu katunäkymien päätteenä.

Hakija perustelee rakennusalan rajan ylittämistä sillä, että tontin asuinrakennusten rakennusalan ylitys tapahtuu paikoitellen vähäisessä mää-



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

rin, jotta etäisyydet tontin 12 nykyisiin rakennuksiin saadaan säilytettyä riittävinä ja rakennuksiin saadaan tarkoituksenmukainen asuntojakama.

Hakija perustelee autopaikkojen ja teknisten tilojen rakennuksen rakennusalan rajan ylittämistä sillä, että rakennus sijoittuu Gunillantien suuntaisesti kadun varteen. Pysäköintilaitoksesta yli puolet (56 %) sijoittuu asemakaavan rakennusalalle. Ratkaisun avulla pysäköintilaitos on mahdollista sovittaa paremmin maastoon ja kallion louhintaa tontilla voidaan vähentää.

Hakija perustelee poikkeamista määräyksestä, jonka mukaan parvekkeet saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla sillä, että parvekkeiden syvyyttä on osin kasvatettu niiden käytettävyyden parantamiseksi siten, että niiden sisämitta on 2–2,5 m.

Hakija perustelee poikkeamista määräyksestä "uudisrakennusten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa yhtenäisen rakennuksen levyisen metalli- ja lasirakenteisen julkisivupinnan, joiden metalliosien tulee olla valkoiset" sillä, että ratkaisun avulla on voitu välttää parvekkeiden ulottumista katualueelle sekä kevennetty rakennusten päätyjen massoittelua. Parvekkeiden rakenteissa on käytetty samaa vaaleaa betonia kuin julkisivuissa. Ratkaisun avulla uudisrakennuksille on pyritty luomaan yhtenäinen ja selkeä ilme.

Poikkeamista autopaikkojen vähimmäismäärästä hakija perustelee sillä, että tontin 49080/16 asuntojen käyttöön tulevien autopaikkojen laskennassa paikkojen kokonaisuudesta on vähennetty 10 % asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaan (vähintään 50 nimeämätöntä paikkaa). Ratkaisun avulla pysäköintilaitoksen kokoa on voitu pienentää, jolloin se on mahdollista sovittaa paremmin maastoon.

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 22.10.2021 vahvistettu asemakaava nro 12228. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuspaikka on osa asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttia 49080/12. Erillisessä tonttijaossa nro 13594 ohjeellinen tontti on sittemmin jaettu tontteihin 14, 15 ja 16, joista viimeksi mainittua poikkeaminen koskee.



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Tontin itä- ja länsipäätyihin on osoitettu kaksi pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusala, joista molemmilla on rakennusoikeutta 2 530 k-m² ja joiden suurin sallittu kerrosluku on VII. Tontin keskellä sijaitsee rakennusala (a2), johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon. Lisäksi rakennuspaikkaa koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Sisääntulokatokset, parvekkeet, viherhuoneet ja kuistit saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.
- Uudisrakennusten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa yhtenäisen rakennuksen levyisen metalli- ja lasirakenteisen julkisivupinnan, joiden metalliosien tulee olla valkoiset.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto ja lisäksi vieraspaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m².

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.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Rakennuspaikan läheisyydessä tontit ovat Helsingin kaupungin hallinnassa ja omistuksessa. Koska tontilla ei ole muita lain edellyttämiä naapureita, kuulemista ei ole toteutettu.

Päätöksen perustelut

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

- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (5 060 k-m²) saadaan ylittää 93 k-m² (1,84 %) kokonaisratkaisu huomioiden. Tontin läntisen rakennusalan (talo B) rakennusoikeus (2 530 k-m²) saadaan ylittää 248 k-m² (10 %). Asemakaavan tavoitteena on korttelirakenteen täydentäminen pistetaloilla korttelin 49080 pohjoisreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta. Talo B sijaitsee näkyvämmällä paikalla, joten rakennusoikeuden osittainen (155 k-m²) siirtäminen sille on kaupunkikuvallisesti luontevaa. Ratkaisu mahdollistaa tilojen suunnittelun asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

- Suurin sallittu kerrosluku (VII) saadaan ylittää yhdellä kerroksella talossa B. Rakennus on tontin pohjoisreunassa sijaitseva pistetalo, joten ylityksellä ei ole merkittävää kaupunkikuvallista tai varjostavaa vaikutusta. Ratkaisu mahdollistaa tontille osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.
- Asuinkerrostalojen rakennusalan raja saadaan ylittää, koska ratkaisu noudattelee asemakaavan tavoitteita sekä mahdollistaa parempien asuntopohjien aikaansaamisen.
- Autopaikoille ja teknisille tiloille varatun rakennusalan ylitys voidaan sallia, koska rakennuksen sijoittaminen kadun suuntaisesti säästää pihan luonnollista kalliota ja säilyttää sen puistomaisena. Ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen.
- Poikkeaminen määräyksestä, jonka mukaan parvekkeet saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle, voidaan sallia. Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämä poikkeaminen on vähäinen.
- Poikkeaminen parvekkeiden ja viherhuoneiden muodostamaa julkisivupintaa koskevasta määräyksestä voidaan sallia. Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämä parvekelinja ulottuu ja sijoittuu molemmissa taloissa julkisivupintaan nähden vaihtelevasti. Ratkaisu on muilta osin asemakaavan tavoitteiden mukainen ja ilmeeltään yhtenäinen. Poikkeaminen voidaan sallia, koska ratkaisun voidaan katsoa olevan kaupunkikuvallisesti laadukas.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan poiketa, koska hakijan esittämä ratkaisu on asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukainen. Lisäksi se mahdollistaa muiden autopaikkojen osoittamisen naapurikiinteistöjen käyttöön, jolloin korttelin 49080 autopaikkamitoitus säilyy riittävänä.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

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



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Latvakoski, Huttunen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 60 § (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
- viranomainen 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 60 § (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 tiedoksisaannista.

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.