



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

38 §

Poikkeamishakemus (Mellunkylä, Tankomäenkatu 12)

HEL 2017-005280 T 10 04 01

Lupatunnus 47-1022-17-S, hankenumero 5050_44

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47364 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12321 seuraavasti:

- asemakaavaan merkitty rakennusoikeus (1 700 k-m²) ylitetään 340 k-m²:llä (20,0 %).
- rakennetaan osittain rakennusalueen ulkopuolelle.
- autokatosta ei rakenneta.
- suurin sallittu kerrosluku IV ylitetään rakentamalla iv-konehuone ja teknisiä tiloja katolle viidennen kerroksen tasolle.
- autopaikkoja rakennetaan 1 ap / 100 k-m².

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Pysäköintialueen rajausta puiston suuntaan tehdään korkeatasoisesti tukimuurein ja istutuksin.
- Rakentamisessa noudatetaan 11.4.2017 päivättyjen suunnitelmien periaatteita.

Hakija

e-House Oy perustettavan Asunto Oy Helsingin Tankomäen Huipun lukuun (jättöpäivämäärä 3.5.2017)

Rakennuspaikka

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47364 tontti 2

Hakemus

Asuinkerrostalon ja kahden paritalon (2 040 k-m²) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakennusoikeus (1 700 k-m²) ylitetään 340 k-m²:llä (20,0 %). Nelikerroksinen asuinkerrostalo tontin pohjoisreunassa rajoittuu Tankomäenkatuun. Rakennus ylittää rakennusalueen rajan koilliseen niin, että asuinrakennuksen pääty sijoittuu asemakaavan merkityn pysäköimispaikan ja autokatoksen

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

rakentamisalueen päälle. Katolle viidennen kerroksen tasolle rakennetaan iv-konehuone ja teknisiä tiloja.

Kaksikerroksiset paritalot sijoittuvat tontin eteläreunalle Tankovainion puiston suuntaan. Autokatosta ei rakenneta. Autopaikkoja rakennetaan 15.12.2015 hyväksytyn laskentaohjeen mukaisesti 1 ap / 100 k-m². Hakijan perustelut poikkeamisille ovat Helsinki-kerrostalon kehitystyö ja tähän liittyvä asuntorakentamisen edistäminen.

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 17.6.2015 hyväksytty (tullut voimaan 7.8.2015) asemakaava nro 12321. Asemakaavan mukaan asuinrakennusten korttelialueella (A) 47364 tontilla numero 2 on kaksi erillistä rakennusala nelikerroksiselle ja kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Tontin itärajalla on pysäköimispaikka ja rakennusala, jolle on rakennettava autokatos. Tontin kaakkoiskulmassa on alueen osa, jolla maaston muodot ja puusto tulee säilyttää (s-1). Tontin rakennusoikeus on 1 700 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja kerrostaloja varten tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 0,7 ap / asunto. Pientaloja varten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 80 k-m² tai vähintään 1,25 ap / asunto.

Tankomäenkadun toisella puolella on kadun varressa neljäkerroksisia asuintaloja. Osoitteissa Tankomäenkatu 4, 6, 8 ja 10 on myönnetty poikkeaminen mm. asemakaavan kerrosalasta tai kerrosluvusta. Kaikki kaavasta poikenneet kohteet ovat Helsinki-kerrostalon kehityshankkeita.

Kaava-alueella Tankomäenkadun varressa olevien tonttien luovutusehtoihin on kuulunut, että varauksen saaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa. Tavoitteena on edistää kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon sujuvaa rakentamista ja myös kehittää täydennysrakentamiseen soveltuvaa talotyyppiä.

Hakijan kuvauksen mukaan hankkeen Helsinki-kerrostalolle ominaisia erityispiirteitä ovat: (1) Maantasokerroksen joustavuus, joka mahdollistaa joustavan tilasijoittelun ja toimivuuden erilaisiin katutilaliittymiin sekä helposti muunneltavaa tilaa. Pesula- ja askartelutilat muodostavat kadunkulmaan puolijulkisen kokoontumispaikan. Sauna ja vilvoittelutilat

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

suuntautuvat rauhallisemmalle ja yksityisemmälle pihan puolelle. (2) Porrashuoneratkaisu, jossa käytävää on elävöitetty taitteella ja päädyistä saatavalla luonnonvalolla. (3) Huoneistojen peilaus keskiakselinsa – talotekniikan pystykuilun- suhteen, mikä elävöittää aidosti julkisivuja mutta samalla varmistaa hyvän rakennettavuuden. (4) Seinästä ripustettava vaihtelevan syvyinen ranskalainen parveke, jolla haetaan asumislaadun lisäksi ratkaisuja pystysuuntaiseen julkisivun palo-osastoinnin etäisyyden mittaamiseen ja korkeiden aukkojen toteuttamiseen. (5) Irtaimistovarastojen sijoittelu asunnon viereen, mikä on toiminnallisesti helpompi ja joustavampi käyttää kuin tavanomaiset kellari- tai ullakkokomerot. (6) Paritalojen sijoittaminen kerrostalontontille, mikä liittyy kerrostalomuotoista asumista hallitusti toisen tyyppiin asuin-, puisto- tai virkistysalueisiin. Ratkaisu edistää tontti- ja lähialuekohtaista asuntotyyppien monipuolisuutta. (7) Paritalo-loffit, joiden runko on suunniteltu kustannustehokkaaksi muttajoustavaksi. Asunnon yläkerta toteutetaan rakenteellisesti avoimena tilana jota voi eri tavoin jakaa kahteen tai kolmeen huoneeseen. (8) Paritalojen korkeanperustustilan/vajaan kellaritalan käyttö asuntojen varastona.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (10.5.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Hanketta on käsitelty rakennusvalvontaviraston Helsinki-kerrostalohankkeiden ohjausryhmässä, jossa on ollut edustus myös kaupunkisuunnitteluvirastosta, kaupunginkansliasta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta. Ohjausryhmän 9.1.2017 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan, että esitetyt suunnitelmat ovat lupaavat. Hankkeen kaupunkikuvallinen laatu on poikkeuksellisen korkea ja kehitysideal käyttökelpoiset ja tarpeelliset.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suurempi rakennusoikeus on sovittavissa tontille kasvattamatta rakennusten volyyymiä olennaisesti. Esitetty ratkaisu on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Suunnitelmassa on esitetty lukuisia toimivia ideoita Helsingin-kerrostalon kehittämiseksi. Kehittämisteemoja voidaan soveltaa yleispätevästi muissakin hankkeissa eri rakennuspaikoilla.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

Nelikerroksinen rakennus ei noudata asemakaava kadun kulmassa taittuvaa rakennusalan muotoa, vaan se on muotoiltu suoraviivaiseksi kappaleeksi kadun reunaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu niin, että se ulottuu kaavan pysäköimispaikan ja autokatoksen yli itään. Ratkaisu rajaa Tankomäenkatua hyvin koko tontin leveydeltä ja muodostaa suojaisan etelään ja puistoon avautuvan pihan. Autopaikat jäävät kadulta katsoen piiloon talon alle ja taakse. Kerrostalon julkisivut ovat ajattoman vähäeleisiä. Asuntojen peilautuvuuden ansiosta julkisivuissa on aitoa elävyyttä.

Kaksikerroksinen rakennusala on jaettu kahdeksi erilliseksi paritaloksi. Sympaattiset paritalonopat tuovat kaupunkikuvaan mittakaavallista vaihtelua ja lisävalikoimaa asuntotyyppeihin. Talot on sovitettu hyvin rinnemaastoon ja ne muodostavat pienimittakaavaisen rakentamisen reunan puiston suuntaa.

Autokatos voidaan jättää rakentamatta, kun pysäköintialueen rajaus puiston suuntaan tehdään korkeatasoisesti tukimuurein ja istutuksin. Asuinrakennuksen alle sijoittuu katettuja auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Kerrosluvun ylittäminen katolle sijoitettavalla teknisellä tilalla voidaan tehdä, kun se toteutetaan selostuksen mukaisesti ullakkomaisesti sisennettynä ja kaupunkikuvallisesti alisteisena.

Autopaikkoja on esitetty 22 kappaletta. Kaavan mukainen määrä olisi 28 paikkaa (0,7 x 32 kerrostaloasuntoa + 1,25 x 4 pientaloasuntoa). Kerrosalan lisäys ei lisää asemakaavassa osoitettua autopaikkojen lukumäärää, kun autopaikkamitoituksessa edellytetään sovellettavan 15.12.2015 hyväksytyä asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta. Autopaikkoja tulee tällöin rakentaa vähintään 1 ap / 100 k-m². Uuden normin mukaiset autopaikat mahtuvat asemakaavan mukaisesti pysäköimispaikalle.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asuntorakentamisen edistäminen, asemakaavan toteutumisen edistäminen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Pysäköintialueen rajaus puiston suuntaan tehdään korkeatasoisesti tukimuurein ja istutuksin.
- Rakentamisessa noudatetaan 11.4.2017 päivättyjen suunnitelmien periaatteita.

Ensimmäisen ehdon perusteluna on se, että tontin rajaus puiston suuntaan tehdään maisemaan ja kokonaissuunnitelmaan sopivasti niin, ettei



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

puiston maanpintaa tarpeettomasti muokata. Toisella ehdolla varmistetaan se, ettei rakennuslupahakemus olennaisesti eroa poikkeamishakemuksen liitteenä olevan luonnossuunnitelman periaatteista.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuin ehdoin 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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 oikaisuvaatimusaika päättyy 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Hankeselostus ja selostus poikkeamisista

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

3 Alustavat suunnitelmat
4 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-
päätös, kirjaamo

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Miller



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 38 §.

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:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

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.



22.08.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.08.2017.