



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

81 §
Malmi, Pihlajistontie 1, poikkeamishakemus

HEL 2020-008382 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-04291, hankenumero 5048_71

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38317 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12135 seuraavasti:

- tontin rakennusoikeus ylittyy 600 k-m²:llä (17,2 %)
- hanke ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosluvun II siten, että asemakaavassa osoitetun rakennusala a:n rakennus saa olla kolmikerroksinen
- poiketaan asemakaavassa osoitetun rakennusala b:n rajoista
- poiketaan rakennusten pääasiallisesta julkisivuvärytyksestä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttävä pihasuunnitelma
- kaupunkikuvallinen idea tontin Pihlajamäentien puoleisen rakennuksen luonteesta sen taustalla näkyvien Pihlajamäen tornitalojen horisontaalisena jalustana tulee säilyä
- Pihlajamäentien varren kalliot ja puusto tulee säilyttää rakentamisen yhteydessä.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

VRP Etelä-Suomi Oy

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38317 tontti 4

Hakemus



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahden 2-kerroksisen rivitalon ja 3-kerroksisen kerrostalon rakentamiseen (yhteensä 4 100 k-m²) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12135 siten, että

- poiketaan rakennusoikeudellisesta kerrosalasta siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy 600 k-m²:llä (17,2 %)
- poiketaan kerrosluvusta hanke ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosluvun II siten, että asemakaavassa osoitetun rakennusalan a rakennus saa olla kolmikerroksinen
- poiketaan asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen b rajoista
- poiketaan asemakaavassa määrätystä rakennusten pääasiallisesta julkisivuvärytyksestä

Hakija perustelee kerrosalan ylitystä mm. erillisten autotallien rakentamisella kaavan salliman autohallin sijaan, jolloin kerrosalan laskentatapa osin muuttuu, sekä townhouse-tyyppisten asuntojen paremmalla tilankäytöllä. Tämä muutos ei hakijan mukaan muuta Pihlajamäentien puoleisen rakennuksen kokonaisuutta tai korkeutta suhteessa asemakaavan viitesuunnitelmaan. Kerrosalan ylitys parantaa myös hankkeen toteutettavuutta vaativalla tontilla.

Hakija perustelee kerrosluvun ylitystä mm. tontin kalliomuotojen säilyttämisellä, huoneistojen asuttavuuden paranemisella ja Pihlajamäentien varren kaupunkikuvalla.

Hakija perustelee rakennusalaan poikkeamista pihan muodostamisella ja pihajärjestelyillä, sekä edellä mainituilla kalliopintojen säilyttämisellä. Asemakaavasta poikkeava rakennuksen muoto myös sopii hakijan mielestä Pihlajamäen muuhun rakennuskantaan.

Hakija perustelee julkisivun värytyksen muutosta siten, että yhteinen väriteema molemmille taloille luo yhtenäisen vaalean tonttikokonaisuuden, jolloin rakennukset muodostavat parin toisilleen. Valkoinen värytys myös korostaa Pihlajamäentien näkyvän talon A:n veistoksellista muotoa sekä muodostaa kaavan ajatuksen mukaisesti jalustan olemassa olevalle asuinalueelle.

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 29.5.2013 hyväksytty asemakaava nro 12135. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

on asuinrakennusten korttelialuetta (A), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 500 k-m². Tontille on osoitettu rakennusalat 2- ja 3-kerroksisille rakennuksille. Lisäksi rakennusalat on osoitettu asemakaavassa a- ja b-kirjaimin. Rakennuksen julkisivumateriaalina tulee rakennusalalla a käyttää tummanharmaata betonia ja lasilankkua ja rakennusalalla b valkobetonia.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu osittain kantakaupungiksi (C2) ja asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Rakennuspaikka sijaitsee osittain Pihlajamäen lähiöalueella, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (20.8.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta. Kaupunginmuseolla ja ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa poikkeamishakemuksesta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei toimittanut lausuntoa määräaikaan mennessä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Poikkeaminen tontin rakennusoikeudesta voidaan hyväksyä, koska Pihlajamäentien puoleisen rakennuksen horisontaalinen ja liikennemelulta suojaava massoittelu tai korkeus eivät oleellisesti muutu asemakaavan mukaiseen tilanteeseen verrattuna. Rakennusoikeuden ylitys johtuu osin tehdyn pysäköintiratkaisun erilaisesta rakennusoikeuden laskentatavasta kaavavaiheeseen verrattuna. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttävä pihasuunnitelma.

Poikkeaminen kerrosluvusta voidaan hyväksyä, sillä poikkeamisen mukainen rakentaminen johtuu pääosin tontin kalliomuotojen korkeusasemista ja tontin viitesuunnitelmasta poikkeavasta pysäköintiratkaisusta. Kaupunkikuvallinen idea tontin Pihlajamäentien puoleisen rakennuksen luonteesta sen taustalla näkyvien Pihlajamäen tornitalojen hori-



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

sontaalisena jalustana tulee kuitenkin säilyä. Samoin oleellinen piirre on Pihlajamäentien varren kallioiden ja puuston säilyminen rakentamisen yhteydessä. Kerrosluvusta poikkeaminen liittyy osin myös tontin suunnitelman kokonaisratkaisusta, jossa puistonpuoleisen tontinosan ratkaisu poikkeaa kaavanmukaisesta siten, että neljän erillsrakennuksen sijaan on tontille suunniteltu yksi, Pihlajamäentien puoleista rakennusta matalampi rakennus.

Poikkeaminen rakennusalan rajoista voidaan hyväksyä, sillä esitetty horisontaalisuutta korostava rakennus sopii hyvin Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan. Vaikka suunniteltu rakennus poikkeaa kaavanmukaisesta ratkaisusta merkittävästi, piha-alueesta saadaan yhteisöllisempi kaavan mukaiseen tilanteeseen verrattuna. Kaupunkikuvallisesti oleellisempi on kadunpuoleinen rakennus, kun taas pihan puolen suunnittelussa voidaan katsoa olevan mahdollisuus ottaa enemmän vapauksia.

Poikkeaminen julkisivujen värityksestä voidaan hyväksyä, sillä se on Pihlajiston ja Pihlajamäen kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavan viitesuunnitelmassa tontti oli ratkaistu kahdella keskenään varsin erilaisella rakennustyyppillä, kun taas hakemuksen mukainen suunnitelma koostuu kahdesta pitkästä, enemmän toistensa kaltaisesta rakennuksesta. Rakennuksen väritys on harkittavissa kokonaisuuden kannalta soveliaimmalla tavalla.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen sekä määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 2020, 8 §



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen, Mutanen



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 81 § (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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



29.09.2020

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



29.09.2020

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 81 § (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.



29.09.2020

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, joului- 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



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



29.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.09.2020.