



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

43 §

Mellunkylä, Tankomäenkuja 4, poikkeamishakemus

HEL 2018-004053 T 10 04 01

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47366 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12321 seuraavasti:

- Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus (2 900 k-m²) ylitetään 578 k-m² (19,9 %). Käytetty rakennusoikeus nousee 3 478 k-m²:iin.
- Puolet kerrostalosta on viisikerroksinen. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).
- Kaavan edellyttämää autokatosta ei rakenneta. Autopaikat rajataan tontin rajoilla kivikorimuurein.
- Julkisivut tehdään sandwich-elementeistä. Asemakaava edellyttää muurattua tiiltä tai muuratun pinnan päälle tehtyä rappausta tai slammausta.
- Osa autopaikoista sijoittuu kaava pysäköimispaikaksi merkityn alueen ulkopuolelle.
- Parvekkeet kannatetaan maasta. Asemakaavamääräyksen mukaan parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Hakija

SSR Uusimaa Oy (jättöpäivämäärä 22.03.2018)

Rakennuspaikka

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47366 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa kerrostalon ja rivitalon (3 478 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12321 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Puolet kerrostalosta on viisikerroksinen, mikä on yhden kerroksen korkeampi kuin asemakaavan suurin sallittu kerrosluku neljä. Kaavan edellyttämää autokatosta ei rakenneta. Autopaikat ylittävät kaavan pysäköintialueen rajan Lamellitalon julkisivut tehdään sandwich-elementeistä.



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke on pienteollisuusalueen viereen tulevaa täydennysrakentamista. Suunnitelma sisältää lamellitalon ja rivitalon. Hanke on osa Helsinki-kerrostalo-projektia, jossa kehitetään kohtuuhintaista asumista. Kerrostalo tehdään teollisesti sandwich-elementeistä. Julkisivuissa käytetään reliefejä. Asuntojakama on monipuolinen. Kerrostalon asukkailla on mahdollisuus vihertilaan asunnon parvekkeen/terassin yhteydessä. Porrastupa liittyy suoraan pihaan saunaosaston kanssa ja pesula on kadun varressa. Pororashuoneissa tutkitaan valaistusta, värejä ja reliefejä. Rivitalo on puurakenteinen.

Hakemuksen liitteenä on hankeselostus, jossa kerrotaan, miten hanke edistää Helsinki-kerrostaloille asetettuja kriteerejä. Näitä ovat kohtuuhintaisuus, laatu ja houkuttelevuus, yleispätevyys ja soveltuvuus erilaisille rakennuspaikoille sekä muut erityispiirteet ja innovatiivisuus.

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 17.06.2015 hyväksytty asemakaava nro 12321. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Tontille on merkitty nelikerroksinen rakennusala Tankomäenkujan varteen ja kaksikerroksinen rakennusala tontin puiston puoleiselle reunalle. Pysäköimispaikan itäreunaan on merkitty rakennusala, jolle on rakennettava autokatos. Rakennusoikeus on 1900 kerrosalaneliometriä. Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Pihanpuolen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Tontin pohjoispuolella on pienteollisuusalue ja pelastusasema. Eteläpuolella on Linnavuorenpuiston lähivirkistysaluetta. Rakennuspaikka on osa rakentuvaa uutta Tankomäen asuinalueetta, jonka tontinvarausehdoissa on varauksensaajaa velvoitettu osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (26.4.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se toteuttaa Helsinki-kerrostalo-hankkeille asetettuja kehittämistavoitteita. Asuinrakennukset sijoittuvat asemakaavan rakennusaloille. Suunnitelma on kaavan periaatteiden mukainen. Lamellitalo rajaa tonttia pohjoiseen teollisuusalueen suuntaan ja kaksikerroksinen rivitalo puiston suuntaan. Kaikki asunnot avautuvat hyviin ilmansuuntiin ja puistonäkymiin. Asunnoissa on suuret lasitetut parvekkeet tai terassit. Rakennusten väliin sijoittuu suojaisia ja valoisa leikkiä.

Lisääntynyt rakennusoikeus on sovitettu tontille kasvattamatta rakennusten volyyymiä olennaisesti. Lamellitalon pohjoispään korottaminen kerroksella luo kaupunkikuvallisesti perustellun päätteen Tankomäenkujalle ja monipuolistaa rakennuksen massoittelua. Reliefimäinen betonijulkisivu kehityshankkeena sopii pienteollisuusympäristöön ja tuo vaihtelua materiaalipalettiin viimeisenä Helsinki-kerrostalona. Rivitalon julkisivut ovat puuta. Maasta kannatetut isot lasitetut parvekkeet muodostavat koko julkisivun mittaisen vyöhykkeen antaen vaikutelman sisäänvedetyistä parvekkeista. Elementtisaumat on piilotettu parvekepiilien taakse pihan puolella.

Tarvittavat lisääautopaikat sijoittuvat kaavan mukaisesti tontin itäreunaan. Autopaikkojen rajaus Mellunkylänpuron suuntaan sekä tarvittava maaston tukeminen voidaan tehdä luontevasti esitetyin kivikorimuurein autokatoksen sijaan. Kaavan pysäköimispaikaksi osoitetun alueen ulkopuolelle sijoittuvat kuusi autopaikkaa sopivat kivikorimuurin rajamaan kokonaisuuteen. Rakennettavien autopaikkojen lukumäärä noudattaa 15.12.2015 hyväksyttyä asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta, mikä on tällä alueella kerrostalossa 1 ap / 100 k-m² ja rivitalossa 1 ap / asunto. Samaa laskentaohjetta on käytetty muissakin alueen Helsinki-kerrostalohankkeissa.

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



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 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

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

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Helsinki-kerrostalon hankeselostus

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan ELY-keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 43 §.

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:



08.06.2018

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.



08.06.2018

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.



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.06.2018.