



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

117 §
Herttoniemi, Siilikuja 4, poikkeamishakemus

HEL 2019-006078 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02599, hankenumero 5049_76

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 123 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12220 siten, että

- rakennusoikeuden saa ylittää 661 k-m² (n. 16,32 %)
- rakennusten suurin sallittu kerrosluku saa ylittyä luvusta V lukuun VI
- rakennuksen 1. kerroksessa kerrosalaan luettavien tilojen määrä saa ylittyä 50 prosentista 57 prosenttiin
- rakennusalan rajat saavat muuttua n. 300 mm kahdella rakennuksen sivulla
- autopaikkanormina saa käyttää 1 ap / 130 k-m²
- autopaikkoja voidaan sijoittaa istutettavalle alueen osalle
- tontin jätehuolto voidaan sijoittaa istutettavalle alueen osalle maantasokerroksen sijaan

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Uudisrakennusten sijoittaminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 21.8.2019) esitetyille paikoille ja rakennukset tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Pyöräpysäköinnin osalta tulee noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 § 411 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Muilta osin tulee noudattaa asemakaavan nro 12220 määräyksiä ja merkintöjä.

Hakija

Helsingin kaupunki/Asuntotuotanto, perustettavan As Oy

Helsingin Siili lukuun

Rakennuspaikka



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 123 tontti 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen kuusikerroksisen asuinkerrostalon (yhteensä 4711 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12220 siten, että rakennusoikeus rakennuspaikalla ylittyy 661 k-m² ja kerrosluku V ylitetään yhdellä kerroksella jokaisen rakennuksen osalta. Lisäksi poiketaan 1. kerroksen kerrosalaan luettavien tilojen määrästä, rakennusalojen rajoista, pysäköintipaikkojen määrästä ja sijainnista. Osaa istutettavaksi merkitystä alueesta käytetään pysäköimispaikkojen sekä jätehuollon sijoituspaikkana.

Hakija perustelee haettuja poikkeamia seuraavasti:

1. Asemakaavan rakennusoikeus ja rakennusten kerrosluku
 - Asemakaavan sallima rakennusoikeus 4050 k-m² ylittyy 611 k-m², yhteensä suunnitelman kerrosala on 4711 k-m².
 - Rakennusten kerrosluku on kuusi (VI) asemakaavan salliman viiden (V) sijaan.

Hakijan mukaan korttelin 43123 rakennukset olisivat asemakaavan kerrosluvuin toteutettuna alisteisessa asemassa verrattuna muihin alueen rakennuksiin. Siilikujan varteen on asemakaavassa esitetty seitsemänkerroksisia (VII u1/4) asuinrakennuksia. Lisäämällä kerrosalaa ja korottamalla korttelin 43123 tonttien 4, 5 ja 6 rakennuksia saavutetaan idän suuntaan tasapainoisempi ja yhtenäisemmin rinteeseen sopeutuva rakennusten kokonaisuus. Lisäämällä rakennuksiin yksi kerros edistetään myös asemakaavan toteutumisedellytyksiä.

2. Asemakaavan kerrosalaan luettavien tilojen määrä
 - Tontin keskimmäisen rakennuksen 1. kerroksessa kerrosalaan luettavien tilojen määrä muuttuu 50 prosentista 57 prosenttiin.

Hakijan mukaan kaavan asettamien tiukkojen rakennusalarajojen ja yhteistilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun suhteen suotuisin ratkaisu suunnitelmissa saavutetaan, kun keskimmäisen rakennusmassan ensimmäisessä kerroksessa n. 57% käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

3. Asemakaavan rakennusalojen rajat
 - Rakennusalan rajat muuttuvat n. 300 mm kahdella rakennuksen sivulla.



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamalla asemakaavan asettamista hyvin tiukoista rakennusala-ajoista n. 300 mm verran rakennuksen pohjois- ja itäsivulla saavutetaan valoisampi, viihtyisämpi ja tarkoituksenmukaisempi porrashuone. Hakijan mukaan poikkeamalla ei ole vaikutusta naapurin etuun, sillä ylitys sijaitsee huomattavan kaukana tonttien 43123/2 ja 43123/6 rajasta. Ylitykseen on naapurin suostumus.

4. Autopaikkojen vähimmäismäärät ja sijoittuminen

- Autopaikkojen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 § 411 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta asemakaavan 1 ap / 120 k-m² vaatimuksen sijaan.
- Autopaikkoja sijoitetaan istutettavalle alueen osalle.

Autopaikkamäärät on laskettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti (1 ap / 130 k-m², lisäksi on hyödynnetty laskentaohjeen mukaisia autopaikkavähennysmahdollisuuksia).

Tontin 6 autopaikoista (yht. 35 ap) 5 ap sijaitsee ma-2 -merkityn maanalaisen pysäköintilaitoksen ulkopuolella pihatasolla. Näistä paikoista 3 ap on LE-paikkoja ja niiden sijoittelulla on pyritty edistämään esteettömyyden toteutumista korttelin merkittävät korkeuserot huomioiden. Lisäksi niiden sijoittamisella paikkaan, joka ei edellytä erillistä avainta tai kulkulupaa on pyritty edistämään yhteiskäyttöautojen lisäämismahdollisuuksia.

5. Tontin jätehuolto

- Tontin jätehuolto sijoitetaan istutettavalle alueen osalle.

Tontin huomattavista korkeuseroista johtuen jätehuollon teknisen toteutuksen (= jäteauton liikennetilat) ja esteettömyyden kannalta toimivin vaihtoehto on sijoittaa tontin jätehuolto syväkeräysastioihin lähelle Siilikujaa sen sijaan, että jätehuoltotilat sijoitettaisiin asemakaavan mukaisesti maantasokerrokseen.

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 24.10.2014 voimaan tullut asemakaava nro 12220. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 4050 k-m². Tontille on osoitettu kolme rakennuspaikkaa viisikerroksisille (kerrosluku V) rakennuksille, ja ensimmäisessä kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Rakennukseen liittyy yksikerroksinen (kerrosluku I) talousrakennuksen rakennusala. Asemakaavaan on merkitty istutettava alue ja Siilikujan varrelle tulee istuttaa puurivi. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 120 k-m², ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 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. Rakennuspaikan kaakkoispuolella on asuntovaltaiseksi alueeksi A4 osoitettua aluetta, jonka korttelitehokkuus on pääosin alle 0,4. Länsipuolelle on osoitettu virkistys- ja viheraluetta, ja alueen pohjoispuolta sivuaa merkintä viheryhteydestä.

Korttelissa 43123 poikkeamisen hakemisen kohteena olevat tontit kuuluvat Helsingin kaupungin asuntotuotannon hankekokonaisuuteen, jossa suunnitellaan ja toteutetaan saman korttelin 43123 tontit 4, 5, 6 ja 8.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee Herttoniemen kirjasto, nuorisotalo sekä autopaikoitusta. Nykyiset rakennukset tullaan purkamaan ennen asuinrakentamisen aloittamista. Siilitien metroasema sijaitsee noin 300–500 metrin päässä idässä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.9.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta. Toimialalla ei ollut lausuttavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma ei oleellisesti poikkea asemakaavan mukaisista ratkaisuista. Hankkeen kokonaisratkaisu on kaupunkikuvallisesti laadukas. Suunnitelmat eivät hakijan esit-



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

tämän vaikutusten arvioinnin perusteella merkittävästi poikkea asemakaavan kaupunkikuvallisista, rakennustaiteellisista ja toiminnallisista vaikutuksista.

Asemakaavan sallima rakennusoikeus (4711 k-m²) voidaan ylittää 661 k-m² (n. 16,32 %) korttelin kokonaisratkaisu huomioiden. Rakennusten massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteelliset tavoitteet. Rakennusmassojen korottamisella kerroksella, rakennusoikeuden lisäyksellä ja rakennusalojen ylityksellä on asemakaavan mukaiseen ratkaisuun verrattuna vähäiset vaikutukset ympäristöön, ja suunnitelmaratkaisu tuottaa korttelikokonaisuuteen nähden tasapainoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Keskimmäisen rakennuksen kerrosalaan luettavien tilojen määrä voidaan nostaa sekä kaikkien rakennusten rakennusalan rajat voidaan ylittää suunnitelmassa esitetyllä tavalla. Ne eivät ole merkittäviä muutoksia verrattuna asemakaavan mukaiseen tilanteeseen, kun tontin ja korttelin kokonaisratkaisu otetaan huomioon.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän osalta voidaan poiketa, sillä haettu poikkeama noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 § 411 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta. Ohjeen mukaan esikaupunkialueilla sijaitsevilla kerrostalotonteilla, joiden etäisyys metroasemalle on 300-600 metriä, autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130 k-m². Pysäköintipaikkamäärien laskemisohtetta tulee noudattaa kokonaisuudessaan myös pyöräpysäköinnin osalta. Ohjeen mukaan esikaupunkialueilla sijaitsevilla kerrostalotonteilla pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m², joista vähintään 75 % tulee kerrostaloissa sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Autopaikkojen sekä jätehuollon sijoittuminen tontin 43123/6 istutettavalle alueen osalle vaikuttaa vähäisesti istutettavan alueen pinta-alaan, mutta sijoittelu edistää esteettömyyden toteutumista sekä parantaa jätehuollon teknistä toteuttamista korttelissa, jossa on merkittävät korkeuserot.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen, asuntotuotannon ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, sekä tontin taroituksenmukainen rakentaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina 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 rakentami-



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

seen 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 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 asianomaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 ympäristökartta
- 3 asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

nittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun-
nittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Holmila
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 117 §.

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:



07.11.2019

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



07.11.2019

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.



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.11.2019.