



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

114 §

Tapanila, Smoltinkaari 4 ja Smoltinkuja 3, poikkeamishakemus

HEL 2020-010538 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-91-2020-07989, hankenumero 5048_77

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39281 tontteja 1 ja 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12380 seuraavasti:

- Rakennusoikeus saa ylittyä siten, että tontin 1 kerrosala kasvaa 515 k-m², 3 325 k-m²:sta 3 840 k-m²:en, ja tontin 2 kerrosala 725 k-m², 4 675 k-m²:sta 5 400 k-m²:en (yhteensä noin 15,5 %).
- Tontin 1 näkemäalueen viisteen saa toteuttaa koko julkisivun korkuisena, asemakaavan mukaan kahden kerroksen korkuisena.
- Tontin 1 näkemäalueen raja saa ylittyä 0,6 m suunnitelmien mukaisesti.
- Rakennusalat saavat ylittyä sisäpihalla suunnitelmien mukaisesti.
- Tontin 2 rakennuksen pohjoispäädyn viherhuone saa ulottua rakennusalan rajan yli suunnitelmien mukaisesti.
- Vesikattojen väri saa olla vaalean metallin värinen, asemakaavassa tummasävyinen.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hyväksyttävä pihasuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Piha-alueet tulee suunnitella yhteiskäyttöisiksi ja tontti siten, että se ei houkuttele läpikulkuun.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39281 tontit 1 ja 2

Hakemus



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kerrostalojen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12380 siten, että mm. rakennusoikeudet ja rakennusalat ylittyvät molemmilla tonteilla, tontin 1 näkemäalueen raja ylittyy ja vesikattojen väri muuttuu.

Hakemus on tonteille yhteinen, sillä niiden poikkeamiset liittyvät toisiinsa. Tonttien 1 ja 2 välillä on vireillä tonttijaon muutos, jonka seurauksena raja siirtyy piha-alueen keskelle ja tontin 1 kerrosala muuttuu 2 500 k-m²:sta 3 325 k-m²:en ja tontin 2 kerrosala 5 500 k-m²:sta 4 675 k-m²:en.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylityksiä sillä, että tontin 1 kerrostalon julkisivu rakennetaan asemaavan mukaisesti 6 kerrosta korkeana koko Smoltinkaaren matkalla. Tontin 2 asemakaavan mukaisesti 6 kerrosta korkea rakennus suojaa yhteispihaa sekä tontin 1 kerrostaloa ratamelulta.

Poikkeamista tontin 1 asemakaavan mukaisen näkemäalueen viisteen toteutuksesta kahden kerroksen sijaan koko julkisivun korkuisena hakija perustelee sillä, että täyskorkea viiste asemoidaan talon harjataitteen kohdalle, jolloin talon päädyn ilmeestä tulee kappalemäinen. Viisteen katutasoon sijoitetaan kerhotila aktivoimaan risteysalueen toiminnallisuutta.

Tontin 1 näkemäalueen rajan ylitystä 0,6 m hakija perustelee, että siten saadaan paksut puhtaaksimuuratut ja energiatehokkaat ulkoseinät sekä asuntojakauman toimivuus perheasunnoille.

Rakennusalojen ylitystä hakija perustelee sillä, että pohjois-eteläsuunnassa piha-alue on asemakaavan rakennusaluetta huomattavasti väljempi. Rakennukset muodostavat ryhdikkään kokonaisuuden korttelin itä-länsisuunnassa.

Hakija perustelee poikkeamista tontin 2 kerrostalon pohjoispäädyn viherhuoneen ulottumisesta rakennuksen rajan yli sillä, että asuntojakaumasta saadaan toimiva ja sisäpiha on mahdollisimman väljä ja valoisa.

Vesikattojen värin toteuttamista tumman sijaan vaalean metallin värillä hakija perustelee sillä, että vaalea sävy liittää hankkeen viereisen kohteen julkisivun metalliaiheisiin sekä tekee rakennuksista kappalemaisia vaalean tiilimuurauksen kanssa ja keventää yleisilmettä.

Säännökset, joista poiketaan



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 7.6.2017 hyväksytty asemakaava nro 12380. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tonteilla olevien rakennusten suurin sallittu korkeus on kuusi. Rakennusten välissä on leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. AK-korttelialueella tulee jättää kahden kerroksen korkuinen aukko rakennukseen (näkemäalue). Rakennuksissa tulee olla viherkatto tai vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

Tonttijaon muutos on rekisteröity 17.11.2020.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka sijoittuu asuntovaltaisen alueen (A2) ja lähikeskusta-alueen (C3) rajalle. Lähikeskustaa kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Maantasokerroksen tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempaan. A2-alueella korttelitehokkuus on pääosin 1,0–2,0. Keskeisten katujen varsilla on liike- ja muuta toimitilaa. A2-alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata. Alueella on pyöräliikenteen nopea runkoverkko, jonka sijainti on ohjeellinen.

Nykytilanteessa tontit ovat rakentamattomia. Naapuristoon on rakenteilla pysäköintitalo ja kerrostaloja.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (29.10.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajalla ei ollut huomautettavaa poikkeamisista.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska suunnitelmien mukaiset ratkaisut poikkeavat vain vähäisessä määrin asemakaavasta ja ne eivät huononna naapuritonttien olosuhteita.



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Suunnitelmien mukaiset ratkaisut rakennusoikeuden ylityksestä eivät huononna naapuritonttien olosuhteita, sillä suhteellisen väljä rakennusala tontilla antaa mahdollisuuden rakentaa tontin etelä- ja pohjoislaidan yksikerroksisilla aputilarakennuksilla. Tällöin valaistusolosuhteet naapuritonteilla säilyvät hyvinä, eikä kokonaisuudesta tule liian raskas. Ratkaisu parantaa hankkeen toteutettavuutta. Vastaavanlaisia muutoksia on tehty myös naapuritonteille.

Rakennussuunnittelussa on huomioitu näkemäesteen viisteen takia muodostuva varsin näkyvä pääty kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ratkaisulla, kuten pohjakerroksen rakenteilla ja ulokeparvekkeilla. Poikkeamisella ei siis ole kaupunkikuvaa huonontava vaikutusta.

Tontin 1 näkemäalueen rajan ylitys 0,6 m on vähäinen, eikä haittaa alueen käyttöä tai turvallisuutta.

Rakennusalan ylitys on vähäinen ja suuntautuu pihan puolelle, joten sillä ei ole vaikutusta naapuritonttien olosuhteisiin tai rakentamismahdollisuuksiin. Rakennusalan rajan ylitys viherhuoneen kohdalla on vähäinen, eikä haittaa alueen käyttöä tai turvallisuutta.

Katon värin sijaan oleellisempaa on seinien materiaalit ja värit, jotka alueella ovat yhtenäiset. Katon väri on vähemmän oleellinen ja tässä tapauksessa perusteltu sopivuudella rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennussuunnittelun osalta suunnitelma poikkeaa kaavan tavoitteesta siten, että rakentaminen tontin etelä- ja pohjoissivulla on pienimuotoisempaa, eikä kortteli ole yhtä selkeästi umpikorttelityyppinen. Suunnitelma viittaa siihen, että korttelin ratkaisu houkuttelee läpikulkuun. Tarkoitus kuitenkin on, että jalankulkuliikenne esimerkiksi aseman suuntaan ohjataan katualueille. Asia on ratkaistavissa rakennus- ja pihasuunnittelun keinoin.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asuntorakentamisen edistäminen, asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen ja asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin 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 rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



07.12.2020

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 2020, 8 §

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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksen tehneet Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

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



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 114 § (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:



07.12.2020

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



07.12.2020

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 114 § (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 tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



07.12.2020

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



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.12.2020.