



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

**118 §
Herttoniemi, Kettutie 10, poikkeamishakemus**

HEL 2019-006047 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02606, hankenumero 5049_75

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 123 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12220 siten, että

- rakennusoikeuden saa ylittää 538 k-m² (n. 18,55 %)
- rakennusmassan saa toteuttaa rakennusalaosien rajoista ja rakennusosien korkeudesta poiketen siten, että asemakaavaan merkityn kaksikerroksisen rakennusosan korkeus ylittyy
- rakennusalan osalle merkittyä vähintään 8 m leveää aukkoa ei tarvitse toteuttaa
- rakennuksen 1. kerroksessa kerrosalaan luettavien tilojen määrä saa ylittyä
- saunaosaston yhteyteen saa rakentaa kattoterassin sijaan lasitetun parvekkeen
- autopaikkanormina saa käyttää 1 ap / 130 k-m²

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 pysäköinti-paikkamäärien laskentaohjetta.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 12220 määräyksiä ja merkintöjä.

Hakija

Helsingin kaupungin asumisoikeus Oy, Haso Kettutie

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 123 tontti 4



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakemus

Hakija hakee lupaa viisikerroksisen (V) asuinkerrostalon (yhteensä 3438 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12220 siten, että rakennusoikeus ylitetään 538 k-m² (n. 18,55 %). Lisäksi poiketaan rakennusalaosien rajoista, asemakaavaan merkityn aukon toteuttamisesta, pysäköintipaikkojen määrästä ja sijainnista, sekä korvataan asemakaavassa määrätty kattoterassi lasitetulla parvekkeella.

Hakija perustelee haettuja poikkeamia seuraavasti:

1. Asemakaavan rakennusoikeus

- asemakaavan sallima rakennusoikeus 2900 k-m² ylittyy 538 k-m², yhteensä suunnitelman kerrosala on 3438 k-m².

Tonttia 43123/4 vastapäätä, Kettutien ja Kettukujan risteykseen on rakentumassa samassa asemakaavassa esitetty viisikerroksinen pitkänomainen rakennus tontille 43122/2. Asemakaavassa tontille 43123/4 on osoitettu kaksi rakennusta. Ko. rakennuksen suunnitelmat huomioiden on suunnittelun edetessä todettu, että kaupunkikuvallisesti 43123/4 rakentaminen rinnastuu sijaintinsa ja Siilitien suuntaan ensisijaisesti aukeavan julkisivunsa myötä ensisijaisesti tontin 43122/2 rakennukseen, muodostaen sen kanssa portin Siilitieltä Herttoniemen suuntaan. Tämän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden vahvistamiseksi on päädytty esittämään 43123/4 rakennusten yhdistämistä. Muutoksella on tarkoitus luoda mahdollisimman korkealuokkaista ja selkeästi jäsennöityvää kaupunkiympäristöä. Muutoksilla parannetaan myös huomattavasti asemakaavan toteutumisedellytyksiä.

2. Asemakaavan rakennusalojen rajat

- rakennusmassa toteutetaan yhtenäisenä rakennusalan rajoista poiketen siten, että asemakaavaan merkittyä kaksikerroksista osaa ja siihen osoitettua vähintään 8 metriä leveää aukkoa ei toteuteta

Hakijan mukaan yksi yhtenäinen rakennusmassa on katsottu kaupunkikuvallisesti perustellummaksi ratkaisuksi. Järjestelyllä saavutetaan visuaalisesti tasapainoisempi ja myös hankekokonaisuuden pihajärjestelyjen perusratkaisun puitteissa paras mahdollinen esteettömyysratkaisu ulkotiloille.

3. Rakennuksen 1. kerroksen kerrosalaan luettavien tilojen määrä



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

- rakennuksen 1. kerroksessa kerrosalaan luettavien tilojen määrä ylittyy

Hakijan mukaan massoittelemalla rakennus kaupunkikuvallisen vastinkappaleensa (rakennus tontilla 43122/2) luontevaksi pariaksi edistetään laadukkaan ja yhtenäisen kaupunkikuvan muodostumista. Kalliopinnan korkeusasemat huomioiden, edellyttää tämä kellarikerroksen mahdollisimman laajaa hyödyntämistä aputiloille, mikä puolestaan johtaa ensimmäisen kerroksen asemakaavan sallimaa laajempaan hyödyntämiseen asumisen tiloina. Kerrosalaan luettavien tilojen määrä ylittyy 50 prosentista 72 prosenttiin. 1. kerros on myös pihatasossa kokonaan maanpäällistä tilaa, jolloin sen käyttäminen asumiseen on kaupunkikuvallisesti ja viihtyisyyden näkökulmasta perusteltua.

4. Kattoterassin korvaaminen lasitetulla parvekkeella ylimmässä kerroksessa

- yhteys saunatiloista kattoterassille toteutetaan yhteytenä lasitetulle parvekkeelle

Korkealuokkaisen kaupunkikuvan vuoksi rakennuksiin on suunniteltu yhtenäiset kattopinnat. Ylimpiin kerroksiin sijoittuvista saunoista on yhteys terassin korvaavalle parvekkeelle, joka lasitettuna toimii vilvoittelua ja oleskelutilana tarvittaessa kylmänäkin vuodenaikana.

5. Autopaikkojen vähimmäismäärät ja sijoittuminen

- autopaikkojen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 § 411 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta asemakaavan 1 ap / 120 k-m² vaatimuksen sijaan.

Autopaikkamäärät on laskettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti (1 ap / 130 k-m², lisäksi on hyödynnetty laskentaohjeen mukaisia autopaikkavähennysmahdollisuuksia). Tontin 4 autopaikoista (yht. 26 ap) 5 sijaitsee tontin 43123/8 ma-2 -merkityn maanalaisen pysäköintilaitoksen ulkopuolella pihatasolla. Niiden sijoittelulla paikkaan, joka ei edellytä erillistä avainta tai kulkulupaa on pyritty edistämään yhteiskäyttöautojen lisäämismahdollisuuksia.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on 24.10.2014 voimaan tullut asemakaava nro 12220. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 2900 k-m². Tontin rakennuksen enimmäiskorkeus on viisi (1/2 V). Ensimmäisessä kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Asemakaavaan on merkitty sijainti rakennusmassan aukolle, jonka tulee olla vähintään 8 metriä leveä, ja jonka kohdalla rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaavan määräyksen mukaan talosaunat tulee rakentaa ylimpään kerrokseen, ja niistä on oltava yhteys kattoterassille. Tontin asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 120 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 viheryhteystä.

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 tontti on rakentamaton. 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.

Päätöksen perustelut



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma ei oleellisesti poikkea asemakaavan mukaisesta ratkaisusta ja hankkeen kaupunkikuvallinen laatu on korkea. Suunnitelmat eivät hakijan esittämän vaikutusten arvioinnin perusteella merkittävästi poikkea asemakaavan kaupunkikuvallisista, rakennustaiteellisista ja toiminnallisista vaikutuksista.

Asemakaavan sallima rakennusoikeus voidaan ylittää korttelin kokonaisratkaisu huomioiden. Rakennusoikeuden lisäyksellä on asemakaavan mukaiseen ratkaisuun verrattuna vähäiset vaikutukset ympäristöön, mutta suunnitelmaratkaisu tuottaa korttelikokonaisuuteen nähden tasapainoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Rakennuksen massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteelliset tavoitteet. Massojen yhdistämisen seurauksena lopputuloksena on kaupunkikuvallisesti eheämpi kokonaisuus varsinkin Kettulehdon ympäristössä. Matalamman osan poisjääminen vaikuttaa osaltaan ympäristön varjoihin, sekä näkymiin alueella, mutta koska kummallekaan puolelle ei välittömässä läheisyydessä sijoitu muuta asumista, voidaan vaikutuksen katsoa olevan vähäinen.

Ensimmäisen kerroksen asemakaavan sallimaa laajempi hyödyntäminen asumisen tiloina, sekä tästä johtuva kerrosalan ylitys, auttaa elävöittämään pihatasoa, kun irtaimistovarastot ym. suljetummat tilat sijoitetaan kellariin. Ratkaisun myötä lisääntyvä ensimmäisen kerroksen julkisivujen aukotus, sekä asuntopihat ja parvekkeet parantavat lisäksi rakennuksen kaupunkikuvallista yleisilmettä.

Kattoterassien korvaaminen parvekkeella vähentää syntyvien julkisivuaiheiden määrää ja yhtenäistää rakennuksen räystäslinjaa.

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, auto-paikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130 k-m². Pysäköintipaikkamäärien laskemisohjetta 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.

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



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

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

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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä 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



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

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

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



07.11.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 118 §.

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.