



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

29 §

Malmi, Tullivuorentie 22, 24, 28 ja 30, poikkeamishakemus

HEL 2017-008838 T 10 04 01

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38230 tontteja 2, 3, 5 ja 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12170 seuraavasti:

- asemakaavan sallima kerrosala 2 800 k-m² ylitetään 20 % eli 560 k-m² kullakin tontilla 2, 5 ja 6
- suurin sallittu kerrosluku IV ylitetään yhdellä kerroksella tonteilla 2, 5 ja 6
- rakennukset sijoittuvat vähäisessä määrin rakennusalojen ulkopuolelle
- parvekkeet ulottuvat tonteilta 5 ja 6 vähäisessä määrin asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle
- kerrostalojen porrashuoneissa ei ole läpi talon yhteyttä pihalle
- rakennusten julkisivut tehdään puhtaaksimuuratusta tiilestä tontilla 3
- maantasokerroksen terassiparvekkeiden rakenteita ulotetaan maahan saakka
- jätehuolto järjestetään syväkeräysastioin

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- ilmanvaihtokonehuoneet tulee tonteilla 2, 5 ja 6 sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen vesikaton alapuolelle

Hakija

Asuntotuotantotoimisto (jättöpäivämäärä 30.6.2017)

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38230 tontit 2, 3, 5 ja 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalojen ja rivitalon (yht. 11 270 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12170 siten, että asemakaavassa sallittu kerrosala ja kerrosluku ylittyvät, rakennukset sijoittuvat vähäisessä määrin rakennusalojen ulkopuolelle, porrashuoneista ei ole läpi talon yhteyttä pihalle, parvekkeet ulottuvat kahdel-



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

ta tontilta vähäisessä määrin yhteiskäyttöiselle AH-tontille, osan parvekkeista rakenteet ulottuvat maahan, rivitalossa on tiilijulkisivut ja jätekeräys järjestetään katosten sijaan syväkeräysastioin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kerrosalan, kerrosluvun ja rakennusalojen ylitykset mahdollistavat kaupungin tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon hallintamuotojakauman alueella (myös hintarajoitetun ARA-tuotannon). Kerrosluvun ylitystä perustellaan myös liittymisellä ympäristön tulevien rakennusten korkeuksiin. Pieniin taloihin syntyy luonteva pihayhteys ilman läpi talon -yhteyttäkin. Katoksettomat pihat ovat avarampia, puistomaisempia ja turvallisempia, kun jäteauton ei tarvitse ajaa pihan puolelle tai rakennuksen seinustalle. Tiilijulkisivu tekee rakennuskokonaisuudesta materiaalien suhteen harmonisemman. Parvekkeiden rakenteille on tarvetta palo-osastoinnin ja yksityisyyden vuoksi.

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 19.6.2013 hyväksytty asemakaava nro 12170. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa neli- ja osin viisikerroksisia asuinkerrostaloja ja kaksikerroksisen rivitalon. Kerrostalotonttien kerrosalat ovat 2 800 k-m² ja rivitalotontin 1 190 k-m², yhteensä 9 590 k-m². Rivitalotontilla rakennuksen on oltava rapattu tai verhottu peittomaalattulla puulla. AK-korttelialueella parvekkeen rakenteita ei saa ulottaa maahan asti ja jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin tai jätekatoksiin.

Alueella on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu virkistysalueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (korttelitehokkuus 0,4–1,2), jonka läpi on osoitettu viheryhteys.

Nykytilanteessa tontit ovat rakentamattomia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (2.2.2018). Heille on varattu tilai-



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä poikkeamista kerrosluvusta ei tule myöntää erityisesti lentokentän toiminnan jatkumisen vuoksi.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se mahdollistaa hallintamuodoiltaan monipuolisen asuntokannan rakentamisen ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinympäristön toteuttamisen.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asuntorakentamisen edistäminen ja asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen.

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.

Rakennusten kerrosluvun nostaminen neljästä viiteen on vaikutuksiltaan suhteellisen vähäinen, koska nelikerroksisena suunnitellussa rakennuksessa vesikaton yläpuolelle olisi rakennettu ilmastointikonehuone. Viisikerroksisessa rakennuksessa konehuone on rakennettava ylimpään kerrokseen, jolloin rakennuksen ylin korkeusasema pysyy likimain samana kuin nelikerroksisessa suunnitelmassa.

Toimenpiteellä ei myöskään ole vaikutusta lentokentän toimintaan, koska se ei ole ristiriidassa ilmailulaissa lentoesteistä annettujen määräysten kanssa.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 19.3.2018). Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

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 2018, 8 §



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 29 §.

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:



16.04.2018

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.



16.04.2018

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.



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.04.2018.