



§ 87

Viikinmäki, Harjannetie 22 ja 24 sekä Bysantinkuja 5; poikkeamishakemus

HEL 2017-005701 T 10 04 01

Lupatunnus 36-1173-17-S, hankenumero 5048_24

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36265 asemakaavan mukaisia tontteja 1, 2 ja 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan nro 11380:

- kerrosalan enimmäismäärästä 1 020 k-m² (20 %)
- rakennusten sijoittumisesta rakennusaloille
- suurimmasta sallitusta kerrosluvusta I–II kerrosta
- autopaikkojen sijoituksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Alustavia luonnossuunnitelmia tulee yhteistyössä alueellisen yhteistyöryhmän kanssa kehittää edelleen Viikinmäen kukkulakaupungin kallioiseen ympäristöön ja rakennuskantaan sovittaen seuraavien periaatteiden mukaisesti:
 - Harjannetien puolella julkisivujen suunnittelun lähtökohtana on Viikinmäen kivisen kukkulakaupungin tavoitteiden mukaisesti muurattu, vertikaalisti jäsenneilty julkisivu. Kylmiä sivukäytäviä ei Harjannetien puolella sallita.
 - Harjannetien pohjoisosan katuaukiota reunustavien rakennusten katutaso tiloja avataan aukion suuntaan ja rakennussuunnitelmat sovitetaan yhteen aukion suunnitelmien kanssa.
 - Korttelin itärinteen puolella rakennusten ja rakennusosien terassoitumista ja siihen liittyviä yksityiskohtia kehitetään edelleen.
 - Asemakaavasta poikkeavan pysäköintilaitoksen korkotasoisiin sekä muodostuvien pihakansien ja seinämuurien käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota.
 - Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja vähintään 1,5 % poikkeamispäätöksen asuntokerrosalasta sekä riittävät varastotilat.



- Tonteille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.
- Asuntojen hätäpoistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hakija

E-House Oy (jättöpäivämäärä 11.5.2017)

Rakennuspaikka

Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36265 asemakaavan mukaiset tontit nrot 1 (osoitteessa Harjannetie 22), 2 (osoitteessa Bysantinkuja 5) ja 3 (osoitteessa Harjannetie 24).

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuntojen rakentamiseen tonteille poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että tonttien yhteen laskettu asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 100 k-m² ja tonttikohmainen rakennusoikeus 20 % (ylitys tontilla 1 = 280 k-m², tontilla 2 = 300 k-m² ja tontilla 3 = 440 k-m². Yhteensä ylitystä 1 020 k-m²). Rakennusalojen rajoista poiketaan alustavan luonnossuunnitelman osoittamalla tavalla. Rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittuu monessa kohdassa useampaan kerrokseen kuin asemakaavan mukainen enimmäiskerroslukumerkintä sallii johtuen mm. rakennuspaikan jyrkkyydestä. Pysäköinti on suunniteltu korttelin keskelle rakenteelliseen pysäköintilaitokseen, kun se asemakaavan mukaisesti on jaoteltu useampiin pienempiin, osin maanpäällisiin yksiköihin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamistarpeet aiheutuvat jyrkästä rakentamispaikasta ja siihen sijoitetuista terassoituvista rakennuksista. Toteutukseltaan kaavan mukaista kalliimpi rakenteellinen pysäköintiratkaisu mahdollistuu hankkeeseen haettavalla rakennusoikeuden ylityksellä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Tontit sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 21.6.2006 hyväksytty asemakaava nro 11380. Alue kuuluu ns. Viikinmäen kukkulakaupungin asemakaavaan. Asemakaavan mukaan tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta (A). Tontille osoitettujen terassitalojen rakennusalojen



enimmäiskerrosluvut vaihtelevat II–III kerroksen välillä. Rakennusoi-
keudet tonteittain ovat 36265/1 = 1 400 k-m², 36265/2 = 1 500 k-m² ja
36265/3 = 2 200 k-m². Asemakaavaan on lisäksi merkitty kallion lou-
hintaa koskevia korkeusrajoituksia.

Alueella on voimassa yleiskaava, jonka mukaan alue on pientaloval-
taista asuinalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginval-
tuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta (A3), jossa korttelite-
hokkuus on pääasiassa e = 0,4-1,2.

Alueen rakentamista ohjaa em. kaavojen lisäksi Viikinmäen kukkula-
kaupungin rakentamistapaohje (Kslk ja Raklk 2007), jossa on annettu
ohjeita rakennusten julkisivuista, värityksestä ja sovittamisesta kallioi-
seen maastoon.

Tontit ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistölautakunta on 20.4.2017
varannut tontit e-House oy:lle, IVH Asunnot Oy:lle ja Investors House
Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Va-
rausehtoihin kuuluu mm., että tonteista kaksi tulee toteuttaa valtion tu-
kemien lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistu-
sasuntona ilman Hitas-ehtoja. Tonteille 36265/1, 2 ja 3 toteutettavasta
yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa
perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun läh-
tökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on
vähintään 65 h-m². Varauksensaajan tulee noudattaa alueellisia raken-
nustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua
yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien
kanssa.

Kortteli 36265 rajoittuu länsipuolelta Viikinmäen kokoojakatuun Harjan-
netiehen ja itäpuolella alueen keskeiseen viheralueeseen Maarian-
maanpuistoon. Kortteli sijaitsee jyrkässä itärinteessä; kallioinen maasto
putoaa noin 15 metriä vain noin 40 metrin matkalla. Maaston korkeuse-
rot ja asemakaavan mukainen matalahko avokallioita myötäilevä teras-
sitalomainen kaavaratkaisu ovat olleet syynä siihen, että jo pitkään
kaavoitettuna ollutta tonttia ei ole toistaiseksi rakennettu. Kortteli on
osoittautunut rakennusteknisesti ja -taloudellisesti haasteelliseksi to-
teuttaa nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston
asemakaavaosaston kirjeellä (2.6.2017). Heille on varattu tilaisuus kir-
jallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty 1 kpl. Laa-
jempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuk-
sia laajemmalle.



Muistuttajan (As Oy Vuollejokisimpukka) mielestä alueen rakentamattomien tonttien rakentamisen vauhdittuminen on alueen asukkaiden etu. Muistuttaja ei vastusta myöskään kerrosalan ylitystä sinänsä, mutta katsoo, että rakennukset ovat sijoiteltavissa tonteille kukkulakaupungin kaupunkikuvallisuutta vielä huolellisemmin noudattaen. Muistuttaja esittää, että Harjannetien puolella julkisivut olisivat kahden kerroksen korkeisia, ja toivoo, että rakennukset suunnitellaan naapurirakennusten ilmeeseen sopiviksi materiaaleiltaan, sommittelultaan, väritykseltään ja aukotukseltaan. Muistuttaja toivoo, että Tuomas Piispan toria ympäröivä katutila pyritään aktivoimaan ja että asunto-osakeyhtiötä kuullaan myös rakennuslupavaiheessa.

Poikkeamispäätökseen liittyy mm. muistuttajan esittämiä ehtoja jatko-suunnittelun tarpeista ja toteutettavan rakentamisen laadusta. Harjannetien puoleista rakennusten 2-kerroksisuutta ei ole poikkeamisen ehtoissa edellytetty, koska myöskään voimassa oleva asemakaava ei tätä edellytä, vaan sallii Harjannetien puolella 3-kerrokset rakennukset. Rakennuslupavaiheessa kuullaan naapurit.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä ja Helen Oy:ltä.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää Viikinmäen alueen länsiosan rakentamista ja alueen kokonaissuunnitelman toteuttamista. Keskeiselle paikalle Viikinmäessä sijoittuva asuntorakentaminen parantaa toteutuessaan Harjannetien nykyisin keskeneräistä katukuvaa ja luo edellytyksiä ko. tonttien alapuolella laaksossa sijaitsevan Maarianmaanpuiston pohjoisosan rakentamiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen asuntorakentamisen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Poikkeamispäätöksen ehoilla varmistetaan haastavan hankkeen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteuttaminen kukkula-kaupungin kallioiseen ympäristöön.

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.



12.09.2017

Asia/8

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosäntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §.

Maksu

1 500 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaava nro 11380
- 4 Muistutus

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



12.09.2017

Asia/8

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistuttaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Liite 4

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaava nro 11380
- 4 Muistutus

Oheismateriaali

- 1 02 Poikkeamishakemus

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös



12.09.2017

Asia/8

	ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Liite 4
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistuttaja	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Palvelut ja luvat / rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Palviainen