



25.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**99 §**

**Laajasalo, Mellinintie 10, poikkeamishakemus**

HEL 2019-005522 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02900, hankenumero 5049\_73

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49090 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11888 seuraavasti:

- hanke ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden enintään 1 350 k-m<sup>2</sup> / 33,75 %
- hanke ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosluvun ½ III siten, että rakennukset ovat nelikerroksisia
- rakennusalojen ylitykset
- ylittää kellarikerroksessa sallittavan kerrosalaan laskettavan alan määrän
- ei edellytetä Mellinintien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni rakentamista

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Yhteiskäyttöön osoitetun piharakennuksen lännenpuoleisella pihalueella tulee hienovaraisin keinoin osoittaa tontin ja puistoalueen välinen raja.

Hakija

Asunto Oy Helsingin Aida

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49090 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa 3 600 asuinkerrosalaneliömetrin sekä autokatokset, porrashuoneet ja aputilat mukaan lukien kokonaisuudessaan n. 5 275 k-m<sup>2</sup> kokoisen asuinkerrostalokokonaisuuden rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11888 siten, että hanke poikkeaa kaavasta rakennusoikeuden, enimmäiskerrosluvun, rakennusalan ja katualueen puoleiseen rakennusalanraajaan kiinni rakentamisen osalta.



25.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija perustelee hakemustaan laadukkaalla haastavaan maastoon sovitetulla asuntorakentamisella.

### 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 25.5.2012 voimaan tullut asemakaava nro 11888. Asemakaavassa tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kolme kerrosta siten, että kellarikerrokseen saa osoittaa korkeintaan puolet kerrosalaan laskettavaa kerrosalaa. Tontille on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala, joka on lähes kiinni Mellinintien puoleisessa tontin rajassa, 4 metrin etäisyydellä tontin pohjois- ja etelärajasta ja 8 metrin etäisyydellä tontin länsirajasta. Mellinintien puoleisella rakennusalan rajalla on nuoli joka osoittaa, että rakennus tulee pääosin rakentaa rajaan kiinni.

Muista samassa asemakaavassa olevista tonteista poiketen kaavassa ei ole osoitettu tontille lisärakennusoikeutta yhteis- tai aputiloille eikä auton säilytystiloille. Kaavan valmisteluvaiheessa ajatuksena on ollut townhouse-tyyppinen rakentaminen. Tämän tyyppistä rakentamista kaavassa ei kuitenkaan suoranaisesti vaadita.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 – 2,0.

Tontti on viimeisiä rakentamattomia tontteja 2000-luvulla kaavoitetulla Gunillankallion alueella. Vastapäinen Mellinintien koillispuoli on rakennettu kaavan mukaisesti lyhyillä päädyt katualueeseen päin olevilla asuinkerrostaloilla. Kallioisella tontilla on suuret korkeusvaihtelut. Tontin kaakkoispuolella on vielä rakentamaton asuntolakäyttöön osoitettu tontti, jolle ei vielä ole tiedossa hanketta.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (6.6.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.



25.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot pelastuslaitokselta ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta. Lausuntoja ei saatu.

### **Päätöksen perustelut**

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke edustaa kunnianhimoista asuntorakentamista ja rikastuttaa Laajasalon asuntotyyppivalikoimaa kaupunkivillatyyppisellä rakentamisella. Hanke on asemakaavan tavoitteiden mukainen, vaikka ei yksityiskohdiltaan täysin noudata kaavan määräyksiä. Tontin rakentamisesta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jonka voittaneeseen ehdotukseen hanke vahvasti perustuu.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asemakaavan toteuttamisen ja asuntorakentamisen edistäminen sekä kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen.

Rakennusoikeuden ylitys hankkeessa on suuri, mutta koostuu suurelta osin rakennusosista, jotka eivät vaikuta rakennusten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Kaavan on aikanaan tehty väljänä periaatekaavana eikä siinä ole kirjoitettu lisärakennusoikeuksiksi sellaisia pääkäyttötarkoitusta tukevia tiloja, jotka ovat tarkoituksenmukaisia nykyaikaisessa asumisessa. Näitä tiloja hankkeessa ovat mm: aputilojen kerrosala kerroksissa ja piharakennuksen yhteiskäyttöön tarkoitettu tila.

Lisäksi suurimman osan kerrosalan ylityksestä (n. 880 k-m<sup>2</sup>) muodostaa autokatosten rakentamiseen käytetty rakennusoikeus. Autokatosten rakentaminen parantaa autopaikkojen käyttömukavuutta ja näkymiä niin hankkeeseen rakentuvista asunnoista kuin myös jo rakennetuista naapurirakennuksista. Autokatokset rakennetaan viherkattoisina, joten ne tekevät rakentuvasta ympäristöstä vehreämmän. Poikkeamishakemuksen kuulemisen jälkeen pelastuslaitoksen kanssa käydyssä neuvottelussa on tullut esiin, että lähellä asuinkerrostaloja olevat katokset tulee paloturvallisuussyistä rakentaa yhtenäisinä. Kerrosalan ylitys on autokatosten kohdalla siitä syystä noussut kuulemisen jälkeen, mutta muutos ei olennaisesti muuta hanketta.

Hanke ylittää kaavan salliman kerrosluvun. Kaavan mukainen kerrosluvu on kolme kerrosta siten, että kellarikerroksessa saa olla enintään puolet kerrosalaan laskettavaa tilaa. Hankkeen rakennukset ovat nelikerroksisia ja pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa on alimmissa kerroksissa kaavan sallimaa enemmän. Rakennusten perusmassa on kolmikerroksinen ja kattokerros on muista kerroksista sisäänvedetty, mikä pienentää rakennusten hahmoa. Kokonaisratkaisu on pienentänyt rakennusten pohja-pinta-alaa ja se mahdollistaa vapaammat näkymät niin tontilla kuin myös sen läpi. Pienemmän pohjapinta-alan myötä ra-



25.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

kennukset on myös saatu istutettua paremmin vaativaan kallioiseen maastoon.

Hankkeen eteläisin asuinkerrostalo ylittää vähäisiltä osin tontille osoitetun yhtenäisen rakennusalan. Ylitys johtuu tontin tarkasta mitoittamisesta autopaikkojen ja vaativan maaston vuoksi. Suurimmin rakennusalan ylittää piharakennus, jolle on etsitty tontin käytön ja maiseman kannalta otollinen sijainti tontin länsireunasta. Piharakennus on matala puinen metsäiseen maisemaan visuaalisesti istuva rakennus. Rakennuksen käyttöpiha on rakennuksen itäpuolella keskemällä tonttia. Rakennuksesta on kulku myös länsipuolen piha-alueella, joka on hyvin lähellä tontin rajaa. Piha-alueen raja tulee piharakentamisen keinoin hienovaraisesti osoittaa maastossa, niin ettei rakennuksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle lähelle virkistysaluetta yksityistä sitä kiinteistön käyttöalueeksi.

Kaavassa määrätään rakentamaan rakennukset pääosin kiinni Mellintien puoleiseen katualueen rajaan, mutta kaavasta poiketen asuinkerrostalot rakennetaan keskemälle tonttia. Poikkeamiselle on taloudelliset ja kaupunkikuvalliset perusteet. Kustannussyistä autopaikkoja ei ole hankkeessa järkevä sijoittaa rakenteellisesti kannen alle tai pysäköintilaitokseen. Tontilla on voimakkaan korkeusvaihtelut ja louhintojen välttämiseksi pysäköintipaikat on järkevä sijoittaa kadun varteen pieniin erillisiin pysäköintitaskuihin. Ratkaisu vie asuintalot kauemmas katutilasta, joka toisaalta sopii kaavan ajatukseen kaupunkirakenteen väljenemiseksi lännemmäs luonnonmukaiseen maisemaan päin mentäessä. Mellintien itäpuolen olemassa oleville rakennuksille jää avarammat ikkunanäkymät. Suunnitelman autokatokset ja suunniteltu muuriaihe rajaavat katutilaa jalankulkijan mittakaavassa.

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



25.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

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

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Hakija

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski



25.09.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-  
salainen, Kuutti  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



25.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 99 §.**

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:



25.09.2019

**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**





25.09.2019

**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.



25.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.09.2019.