



04.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**102 §**

**49. kaupunginosa (Laajasalo, Jollas), Prikitie 12, poikkeamishakemus**

HEL 2018-009863 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03845, hankenumero 5049\_63

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49158 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Poikkeamisen asemakaavassa nro 9265 osoitetun tonttitehokkuuden nostaminen tehokkuusluvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$ . Tontin rakennusoikeus ylittyy  $104,9 \text{ k-m}^2$  (25 %).
- Poikkeaminen asemakaavassa nro 9265 osoitettuun autopaikkojen vähimmäismäärän 1 ap /  $95 \text{ k-m}^2$  sijaan käytetään mitoitusta 1 ap / asunto.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tonttitehokkuuden nostaminen tehokkuusluvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$  koskee ainoastaan asumiseen tarkoitettua kerrosalaa, ei lisärakennusoikeutta.

Poikkeamislupaa rakennusten enimmäiskorkeudesta eikä poikkeamislupaa autosuojien tai -katosten enimmäiskerrosalasta ei myönnetä.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 9265 määräyksiä ja merkintöjä.

**Hakija**

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Prikitie 12 (jättöpäivämäärä 3.9.2018)

**Rakennuspaikka**

49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49158 tontti 6

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kahden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ( $100,6 \text{ k-m}^2$  / asunto) rakentamiseen poiketen voimassaolevasta asemakaavasta 9265 siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy. Lisäksi hakija ha-



04.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

kee lupaa poiketa rakennuksen enimmäiskorkeudesta, autokatosten neliömäärästä sekä pysäköintipaikkojen lukumäärästä.

Tontilla sijaitsee kahden asunnon asuinrakennus, jonka purkamista esitetään ja jonka tilalle esitetään rakennettavaksi kahta kahden asunnon asuinrakennusta.

Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta  $e=0,20$  tehokkuuteen  $e=0,25$ . Tontin rakennusoikeus ylittyisi nykytilanteesta 80,5 k-m<sup>2</sup> (25 %). Hakija perustelee hakemustaan rakennusoikeudesta poikkeamista Helsingin uuden yleiskaavan mukaisella täydennysrakentamisella ja Jollaksen asukasmäärän kasvattamisella.

Uusien rakennuksien räystäskorkeus olisi rinnetontin yläosassa asemakaavan mukainen (n. 6,3 m), mutta alarinteessä asemakaavasta poikkeava (8,8 m) ylittäen 1,3 metrillä asemakaavan salliman 7,5 metrin enimmäiskorkeuden. Hakija perustelee enimmäiskorkeudesta poikkeamista rinnetontin tarkoituksenmukaisella hyödyntämisellä ja rakennusten luontevalla sijoittamisella tontille.

Asuntojen auto- ja sisäänkäyntikatoksia esitetään yhdistettäväksi 20 m<sup>2</sup>:n katokseksi, mikä poikkeaa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 18 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Katosten koon ollessa 20 m<sup>2</sup> / asunto vastaisi katosten yhteenlaskettu pinta-ala (80 m<sup>2</sup>) 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Hakija perustelee autokatoksen sallitusta enimmäiskerrosalasta poikkeamista arkkitehtonisesti yhtenäisellä ilmeellä ja toiminnallisesti paremmalla sisäänkäynnillä.

Pysäköintipaikkoja suunnitelmassa on esitetty 1 ap / asunto poiketen asemakaavan määräyksestä 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukaiset asunnot ovat kooltaan 100,6 k-m<sup>2</sup> / asunto. Poikkeama asemakaavasta olisi 0,2 autopaikkaa. Hakija perustelee pysäköintipaikoista poikkeamista vähäisenä poikkeamana ja sillä, että 1 ap / asunto on alueella tavanomainen autopaikkamitoitus.

## 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 19.4.1988 vahvistettu asemakaava nro 9265. Asemakaavan mukaan tontti on erillispien-



04.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

talojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,20$ , joka vastaa  $322 \text{ k-m}^2$  kerrosalaa (tontin pinta-ala on  $1\,610 \text{ m}^2$ ). 2-kerroksien rakennuksen enimmäiskorkeus on  $7,5 \text{ m}$  ja 1-kerroksisen  $5 \text{ m}$ .

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa auto-suojia tai -katoksia enintään  $18 \text{ m}^2$  / asunto, kuitenkin enintään  $20 \%$  asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- askartelu-, ja koontumistiloja enintään  $12 \text{ m}^2$  / asunto, kuitenkin enintään  $15 \%$  asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Kevytrakenteisia katoksia saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on  $6 \text{ m}$ , jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa  $4 \text{ m}$  tai naapurin suostumuksella  $2 \text{ m}$ . Tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään  $6 \text{ m}$ , rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa  $2 \text{ m}$  päähän rajasta tai naapurin suostumuksella rajaan kiinni. Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun, liikenne- loma- tai virkistysalueen rajasta, ellei toisin osoiteta, on  $2 \text{ m}$ . Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla, milloin maasto ei sitä estä.

Tontilla saa olla tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta pienteollisuutta / tai liiketoimintaa varten enintään  $20 \%$  asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Tontin Jollaksentien ja Prikitien puoleiset reunat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Prikitien varrella tontit on aidattava katua vasten  $80\text{-}120 \text{ cm}$  korkealla puuaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla ovat:  $1 \text{ ap} / 130 \text{ k-m}^2$  ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten, kun asuntojen lukumäärä on enintään kaksi ja  $1 \text{ ap} / 95 \text{ k-m}^2$ , kun asuntojen lukumäärä tontilla on suurempi kuin kaksi.

Alueella on voimassa Helsingin uusi yleiskaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaisiksi alueeksi A4. A4 asuntovaltaisella alueella korttelitehokkuudeksi on määritelty pääasiassa alle  $0,4$ . Alueen pinta-alasta keskimäärin  $70 \%$  tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa rinnetontilla sijaitsee vuonna 1960 rakennettu kahden asunnon kaksikerroksinen asuinrakennus. Hakijan mukaan rakennus on purkukuntoinen. Lähinaapureiden rakennukset ovat hyvin eri ikäisiä. Prikitien varsi on yleisilmeeltään vehreä.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

**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



04.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun kirjeellä (3.10.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Ensimmäinen muistuttaja esittää, että asemakaavan mukainen rakennuskorkeus säilytetään, ja että tontin maaston muoto säilytettäisiin niin hyvin kuin mahdollista. Muistuttajan mielestä rakennussuunnitelman mukaisen alarinteen puoleisen 8,8 m räystäskorkeuden myötä rinne käytännössä katoaisi kokonaan ja loisi ympäristöön kerrostalomaisen tunnelman. Muistuttajan mielestä korkeuden ylityksestä on naapureille haittaa.

Toisen muistuttajan mielestä asemakaavasta poikkeaminen ei ole perusteltua, ellei vastaavaa tonttitehokkuuden nostoa arvoon  $e=0,25$  myönnetä myös muille alueen tonteille. Muistuttajan mielestä alueen tontinomistajat asetetaan muuten selvästi eriarvoiseen asemaan.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Olemassa oleva infrastruktuuri ja Laajasalon tuleva kasvu puoltavat täydennysrakentamista, mitä on myös jo tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla täydennysrakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä.

Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, poikkeamisella mahdollistetaan uusien asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että asuinrakennusten koko on tarkoituksenmukainen. Tonttia voidaan siis pitää hyvänä mahdollisuutena tehokkaalle täydennysrakentamiselle. Lähialueella on myönnetty vastaavanlaisissa tilanteissa poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan uuden yleiskaavan tavoitteita. Tehokkuuden  $e = 0,20$  ->  $e = 0,25$  nosto koskee ainoastaan asumiseen tarkoitettua kerrosalaa, jotta tontille jää riittävästi piha-aluetta.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän osalta voidaan poiketa, sillä haettu poikkeama noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymää asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta. Ohjeen mukaan pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoja, autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvusta 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / asunto.



04.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Asemakaavassa määrätystä rakennuksen enimmäiskorkeudesta (7,5 m) ei myönnetä poikkeamista, sillä rakennukset sijoittuvat rinteeseen itäpuolella sijaitsevia rakennuksia huomattavasti korkeammalle ja ne poikkeavat selkeästi lähiympäristön rakennusten enimmäiskorkeudesta. Muutos nykytilanteeseen on huomattava. Hakija perustelee enimmäiskorkeudesta poikkeamista rinnetontin hyödyntämisellä ja rakennusten luontevalla sijoittelulla tontille. Rinnetontti on kuitenkin hyödynnettävissä täysimääräisesti ilman asemakaavassa määrätyn enimmäiskorkeuden ylittämistä esimerkiksi madaltamalla ylintä kerrosta tai suuntaamalla rakennuksen lapekatto laskemaan rinteeseen suuntaisesti.

Lisäksi poikkeamista ei voida myöntää autosuojia tai -katoksia koskevasta määräyksestä, jonka mukaan niitä voidaan rakentaa korkeintaan 20 % asemakaavakarttaan merkitystä kerrosalasta. Tontille esitetään neljää asuntoa, jolloin autokatosten yhteenlaskettu pinta-ala olisi 80 m<sup>2</sup> eli 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle ovat arkkitehtonisesti yhtenäinen ilme ja toiminnallisesti parempi sisäänkäynti.

Hakijan esittämien perustelujen pohjalta poikkeamisella rakennuksen enimmäiskorkeudesta tai autokatoksien enimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä ei voida katsoa olevan sellaisia myönteisiä vaikutuksia alueen luonteeseen tai kaupunkikuvaan, jotka puoltaisivat niiden myöntämistä. Ottaen huomioon Prikities alue kokonaisuutena sekä muistutuksissa esitetyt seikat, poikkeaminen kaavamääräyksistä koskien enimmäiskorkeutta ja autokatoksien pinta-alaa tehokkuusluvun nostamisen lisäksi johtaisi siihen, että alueen yleisilme muuttuisi liian paljon, vehreys kärsisi ja tontin peittoala kasvaisi liian suureksi. Poikkeamisten myöntämisestä rakennuksen enimmäiskorkeudesta taikka määräyksestä siitä, että autosuojia ja -katoksia saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 18 m<sup>2</sup> / asunto ja kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta ei täten ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Myönnetyn poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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.



04.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

### 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 §

### 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

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333  
leena.holmila(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös



04.12.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

Muistutuksen tehneet ja päätös- ja suunnittelutarveratkaisu  
tä erikseen pyytäneet Liite 1  
Liite 2  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-  
nen, Holmila  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



04.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 102 §.**

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:





04.12.2018

**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.



04.12.2018

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.



04.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.12.2018.