



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

76 §

Poikkeamishakemus (Laajasalo, Prikitie 7)

HEL 2017-009546 T 10 04 01

Lupatunnus 49-1961-17-S, hankenumero 5049_46

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49159 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9265 seuraavasti:

- Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontin tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyy $57,15 \text{ k-m}^2$ (25 %).

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Länsinurkassa tontin 49159/7 vastaisen rajan läheisyydessä kasva-va kilpikaarnainen mänty säilytetään ja juuristoalue suojataan rakentamisen aikaisilta häiriötekijöiltä
- Tontin olemassa olevien puiden ja muun kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa

Hakija

Asunto Oy Helsingin Prikitie 7 (jättöpäivämäärä 30.8.2017)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49159 tontti 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyisi nykytilanteesta $57,15 \text{ k-m}^2$ (25 %).

Hakija perustelee hakemustaan tilankäytön käytännöllisyydellä, rakennusten muuntojoustavuudella, alueella tapahtuvalla alueidenkäytön tehostumisella sekä sillä, että alueelle on myös aiemmin myönnetty tehokkuusluvun nostoja.

Säännökset, joista poiketaan

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

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 rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on $e=0,20$ joka vastaa 228,6 m² kerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 143 m²). Tontin Prikitiehen rajoittava reuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi n. 5 metrin leveydeltä.

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa auto-suojia tai -katoksia enintään 18 m² / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja, kuten varasto-, huolto- askartelu- ja koontumistiloja enintään 12 m²/asunto, kuitenkin enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Alueella on voimassa oleva yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määritelty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on yksi vuonna 1945 valmistunut asuinrakennus. Asuinrakennus on huonossa kunnossa ja se on tarkoitus purkaa hankkeen yhteydessä.

Osallisten kuuleminen

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

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Ensimmäisen muistuttajan esittämät huomautukset kohdistuivat pääasiallisesti tontilla olemassa oleviin puihin ja kasveihin. Muistuttaja vaatii tontin länsinurkassa sijaitsevan kilpikaarnamännyn suojelemista. Lisäksi muistuttajan mielestä esitetty asemapiirros on puuston ja kasvillisuuden osalta virheellinen. Muistuttaja katsoo, että tontilla olevien puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyöluupa. Muistuttaja esittää, että

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

hakija laatisi tarkennetun asemapiirroksen sekä kolmiulotteisen kuvan rakennuslupakuulemisen yhteydessä.

Toinen muistuttaja vastustaa tontin tehokkuusluvun nostoa perustellen asiaa siten, että esitetty rakentaminen poikkeaa merkittävästi alueen muusta rakentamisesta eikä sovi maisemallisesti alueelle. Muistuttajan mielestä asuinrakennusten oleskelupihat jäävät todella pieniksi ja rajautuvat ikävästi muistuttajan tontin rajaan kiinni. Muistuttaja vaatii ensisijaisesti tontin länsilaidalla sijaitsevan kilpikaarnamännyn säilyttämistä sekä myös tontilla olevien muiden puiden ja pensaiden säilyttämistä. Muistuttaja esittää, että tontilla olevien puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyölupa. Lisäksi muistuttaja katsoo, ettei esitetty asemapiirros ole säädösten mukainen ja esittää, että asemapiirros on monelta osin virheellinen.

Tontilla on suoritettu maastokäynti kaupunkiympäristön toimialan puuasiantuntijan toimesta. Puuasiantuntijan arvion mukaan tontin puilla on maisemallisia arvoja ja niiden säilyttämismahdollisuudet kannattaa suunnittelussa selvittää tarkemmin. Hyvien peruspuiden säästäminen liittyy puuasiantuntijan mukaan uudisrakennukset saumattomammin ja nopeammin naapuritalojen joukkoon. Puuasiantuntijan arvion mukaan suunnittelussa ja rakentamisessa voitaisiin tavoitteellisesti pyrkiä säilyttämään kalliopintoihin liittyviä korkeuseroja paremmin sen eri osien välillä, millä olisi myös positiivinen vaikutuksensa puiden säilyttämismahdollisuuksiin. Puuasiantuntijan arvion mukaan tontin länsinurkassa oleva kilpikaarainen mänty on arvokas ja sen tilan tarve tulisi ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltaa täydennysrakentamista, mitä on myös jo tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla lisärakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä.

Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, poikkeamisella mahdollistetaan kahden uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että asuinrakennusten koot ovat tarkoituksenmukaisia. Olemassa oleva rakennus on kooltaan todella pieni ja on purkukunnossa. Tontti itsessään on tarpeeksi suuri kahdelle asuinrakennukselle ja vanhan rakennuksen purkaminen mahdollistaa tontin suunnittelun ilman olemassa olevan rakennuksen asettamia rajoituksia. Tonttia voi-



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

daan siis pitää hyvänä mahdollisuutena tehokkaalle täydennysrakentamiselle. Lähialueella on myönnetty vastaavanlaisissa tilanteissa poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan sekä uuden yleiskaavan tavoitteita.

Ottaen huomioon naapureiden esittämät muistutukset sekä puuasiantuntijan arvio tontin puustosta ja kasvillisuudesta on poikkeamisen myöntämiselle tarpeen asettaa ehtoja maisemallisten vaikutusten minimoimiseksi sekä alueen vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi. Ehdoiksi asetetaan kilpikaarnaisen männyn suojeleminen sekä muiden puiden ja kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet tarkempi tutkiminen jatko-suunnittelussa.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 pöytäkir-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484
juho.palviainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 11 Ympäristöselvitys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

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
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 76 §.

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
- viranomainen 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:

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



21.11.2017

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.



21.11.2017

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.



21.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.11.2017.