

Rakennusvalvontapäällikkö on 10.06.2021 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 5

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 15.06.2021, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	49-0986-21-S LP-091-2020-11157
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy/Helsingin kaupunki Asuntotuotanto perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0080-0015 Svanströminkuja 5
Pinta-ala	2591 m ²
Kaava	12228
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3190 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Rakennustoimenpide	<p>Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä koskien rakennusoikeuden määrää, kerroslukuja, julkisivuja, autopaikkojen määrää sekä rakennusalan rajoja rakennuksen ja parvekkeiden osalta.</p> <p>Tontti sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Gunillantien eteläpuolella asuinkerrostalojen korttelissa, jossa sen lisärakentamista mahdollistava asemakaava on saanut lainvoiman neljä vuotta sitten. Tontti on lohkotu hiljattain suuremmasta tontista, jossa on yhdeksän vuonna 1969 valmistunutta kerrostalolamellia.</p> <p>Hakemus liittyy asuinkerrostalon rakennuslupahakemukseen (asiointitunnus LP-091-2020-11136).</p> <p>Asemakaava</p> <p>Alueella on voimassa asemakaava nro 12228, joka on saanut lainvoiman vuonna 2017. Asemakaavassa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin 49080 tontilla 15 on rakennusala, joka luo edellytykset rakennukselle, joka on enintään osin 7- ja osin 3-kerroksinen. Rakennusalan enintään 3-kerroksiselle osalle saa rakentaa kerrostalon tai rivitalon (r). Rakennusalan lävistää sen osa, joka on rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen katettu kulkuaukko maantasossa tai rakennuksia yhdistävä katos (ka). Rakennusoikeus on tontin rakennusaloilla yhteensä 3190 k-m² ja se jakautuu rakennusaloille niin, että eteläosassa on 2390 k-m² ja pohjoisosassa 800 k-m².</p>
Kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ollut.
Poikkeamiset perusteluineen	

1. Poiketaan rakennusoikeudesta ja sen jakautumisesta rakennusaloille:

- Asemakaavan rakennusoikeuden ollessa tontilla enintään yhteensä 3190 k-m² jakautuen niin, että 7-kerroksisen rakennusalan enimmäisrakennusoikeus on 2390 k-m² ja 3-kerroksisen 800 k-m².
- Suunnitelmassa tontille tavoitellaan rakennettavaksi asuntokerrosalaa yhteensä 3266 k-m² jakautuen niin, että 7-kerroksisella rakennusalalla 2289 k-m² ja 3-kerroksisella 977 k-m².
- Siten suunnitelmassa rakennusoikeus tontilla ylittyy 76 k-m² (2,3 %) ja rakennusoikeutta on siirretty 101 k-m² 7-kerroksiselta rakennusalalta 3-kerroksiselle.
- Poikkeamista perustellaan pääkäyttötarkoituksenmukaisen kerrosalan ja lisäkerrosalojen sovittamisella rakennuksen kokonaisuuteen niin, että se sopii paremmin ympäristöönsä.

2. Poiketaan rakennuksen tai sen osan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta:

- Asemakaavassa on rakennusalojen vaihtelevilla enimmäiskerrosluvuilla luotu edellytykset rakennuskokonaisuudelle, jonka korkeammassa osassa on enintään seitsemän kerrosta ja matalammassa osassa kolme.
- Suunnitelmassa tavoitellaan rakennuskokonaisuutta, jonka korkeimmassa osassa on kahdeksan kerrosta ja matalammassa osassa neljä.
- Siten kerroslukujen määrät ylittyvät tontin rakennusaloilla yhden kerroksen verran.
- Poikkeamista perustellaan pääkäyttötarkoituksenmukaisen kerrosalan ja lisäkerrosalojen sovittamisella rakennuksen kokonaisuuteen niin, että se sopii paremmin ympäristöönsä, ollen näkymissä vaikutelmaltaan kevyempi.

3. Poiketaan rakennusalojen rajoista:

- Asemakaavakartassa on rakentamisen sijaintia määräävät rakennusalojen merkinnät.
- Suunnitelmassa tavoitellaan vähäisesti rakennusten sijoittamista yli rakennusalojen rajojen,
- Rakennusala ylittyy molemmilla pitkillä sivuilla ja on enimmillään idän puolella osin noin 1,2 metriä mutta rakennus on silti merkittävästi pääosin rakennusaloilla.
- Poikkeamista perustellaan etäisyyksien kasvattamisella tarkoituksenmukaisiksi viereisiin naapuritontin nykyisiin rakennuksiin sekä sillä, että kaavasta poikkeavalla runkosyvyydellä saadaan aikaan tarkoituksenmukainen asuntojakauma.

4. Poiketaan porrashuoneen lisäkerrosalan määrästä:

- Asemakaavassa sallitaan kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakennettavaksi kerrosalan lisäksi, jos se lisää viihtyisyyttä

tä ja parantaa tilasuunnittelua ja jos kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, jos sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä. Kaavan 3190 k-m² kerrosalasta porrashuonetta saa olla lisäkerrosalana enintään 160 k-m² (5 %).

- Suunnitelmassa porrashuoneen lisäkerrosala on yhteensä 316 m² eli 9,9 % kerrosalasta.

- Siten kaavassa sallittu lisäkerrosala ylittyy on 4,9 %.

- Poikkeamista perustellaan niin, että yhdistettäessä porraskäytävillä rakennuksen matalan osan kahden ylimmän asuinkerroksen porrashuoneet tasoissaan korkean osan porrashuoneisiin, tuetaan asukkaiden yhteisöllisyyttä. Samoin ratkaisu liittyy kaikki asunnot sisäyhteyden avulla yhteisiin oleskelutiloihin, mikä edistää tilojen saavutettavuutta, etenkin mahdollisten senioriasukkaiden osalta. Käytävän varrelle sijoitettuihin asuntoihin saadaan myös runsaasti luonnonvaloa.

5. Poiketaan parvekkeiden rakennusalan ulkopuolelle rakentamisesta:

- Asemakaavassa määrätään, että parvekkeet saavat ulottua enintään 2 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

- Suunnitelmassa parvekkeiden syvyysmitta vaihtelee 2 - 2,5 metriin ja molemmilla pitkillä julkisivuilla ja pääosa parvekkeista on kokonaan rakennusalan ulkopuolella. 2,5 metrin syvyyttä tai sitä lähestyvää mittaa esiintyy vähemmän kuin 2 metrin mittaa.

- Siten voi arvioida parvekkeiden olevan kaavasta poiketen rakennusalan rajaa ylittäen enemmän kuin 2 metriä kokonaisuudessa vain hyvin vähäisesti, huomioiden kaavasta poikkeamien parvekkeiden määrää ja muotoa.

- Poikkeamista perustellaan parvekkeiden käytettävyyden lisäämisellä.

6. Poiketaan julkisivuja koskevasta määräyksestä:

- Asemakaavassa määrätään niin, että uudisrakennusten parvekkeiden ja viherhuoneiden on muodostettava yhtenäiset rakennuksen levyiset metalli- ja lasirakenteiset julkisivupinnat, joiden metalliosien tulee olla väriltään valkoiset.

- Suunnitelmassa parvekevyöhykkeillä on paikoin etäisyyttä rakennuksen päätyihin, joten parvekevyöhykkeen ulkopuolelle jää niihin nähden osin eriaineisia ja -värisiä julkisivupintoja.

- Siten parvekevyöhykkeet ovat päädyn linjasta erillään molemmilla pitkillä sivuilla enimmillään pohjoispäädyn puolella, noin 4,3 ja 6.7 metriä, Koska koko rakennuksen enimmäispituus on noin 60.7 metriä, poikkeama julkisivuja koskevasta kaavamääräyksestä on enimmillään noin 11 %.

- Poikkeamista perustellaan sillä, että parvekkeiden ulottuminen katualueelle on vältetty ja rakennusten päätyjen massoittelemista on kevennet-

ty. Lisäksi parvekkeiden rakenteissa on samaa vaaleaa betonia kuin julkisivuissa. Näin on arvioitu ratkaisun avulla päästyn rakennuksen yhtenäiseen ja selkeään ilmeeseen.

7. Poiketaan autopaikkojen määrästä:

- Asemakaavassa on määräys autopaikkojen rakentamisesta vähintään joko 1 ap / 100 k-m² tai 0,7 ap/asunto (suurempi luvuista) ja lisäksi vieraspaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1 000 k-m². Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %. Suunniteltua kerrosalaa on 3266 k-m² (kaavassa enintään 3190 k-m²) ja asuntoja on yhteensä 68 kpl. Siten autopaikkojen vähimmäismäärä on joko 37 ap (kerrosalaperusteisesti laskettuna) tai 104 ap (pääosin asuntojen lukumäärän perusteella laskettuna), joista suurempi luku on 104 ap, joka määräytyy pääosin asuntojen lukumäärän perusteella.

- Suunnitelmassa tavoiteltujen tontin seniorivuokra-asuntojen asukkaiden autojen käyttöön tulevien autopaikkojen määrä on kerrosalan suhteessa 1 ap/240 k-m². Hankkeelle on suunnitelmassa osoitettu vieraspaikat mukaan lukien yhteensä 18 autopaikkaa: Asunnoille 3266 k-m² x 1 ap / 240 k-m² = 14 ap (13,6 ap) + vieraspaikat 3.266 k-m² x 1 ap / 1000 k-m² = 4 ap (3,3 ap).

- Siten autopaikkoja tavoitellaan rakennettavaksi kaavassa määrättyjen 104 ap sijasta 18 ap eli 86 ap vähemmän (17 % kaavassa määrätystä).

- Poikkeamista perustellaan sillä, että kyse on ARA:n erityisryhmien investointiavustusta saavasta erityisryhmähankkeesta, jossa asunnot suunnitellaan ikäihmisille (ns. ikääntyneiden välimuodon asuminen) ja yhteistilat on suunniteltu mahdollistamaan palvelujen tarjoamisen asukkaille. Asukkaiden heikentynyt liikkumiskyky on huomioitu kiinnittämällä erityistä huomioita kohteen esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen (sprinklaus). Hekan senioritalojen paikat valitaan hyvien liikenneyhteyksien varrelta ja tässä tapauksessa etäisyys lähimmälle bussipysäkillä on pääsuunnittelijan mukaan lähes sama kuin etäisyys asukkaiden käyttöön korttelin 49080 tontille 16 Gunillantien varteen rakennettavaan 71 autopaikan pysäköintilaitokseen, jonne osoitettaneen myös muiden kiinteistöjen autopaikkoja, kaavan mukaan. Ratkaisun avulla pysäköintilaitoksen kokoa on voitu pienentää, jolloin se on mahdollista sovittaa paremmin maastoon.

Rakennusoikeus 3190 k-m²

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaavoittajan kannanotto
 Lausunto pvm 12.05.2021

Päätös Rakennusvalvontapäällikkö myöntää esitetyt poikkeamiset (kaikki 7 kpl) asemakaavan määräyksistä koskien rakennusoikeuden määrää, ker-

roslukuja, julkisivuja, autopaikkojen määrää sekä rakennusalan rajoja rakennuksen ja parvekkeiden osalta seuraavilla ehdoilla:
- Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja asemakaavoitukseen.

Päätöksen perustelut Haettu toimenpide ei 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. Poikkeamisia voidaan pitää riittävästi perusteltuina.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 §.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 10.06.2021

Päätöksen antaja Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Petteri Erling
Tiimipäällikkö
puh. 310 26723

Liitteet Hakemus
Muu selventävä aineisto
Alustavat suunnitelmat
Selvitys autopaikoista
Kaavoittajan kannanotto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 15.06.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa haakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkupe- räisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaisel-

le.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 15.07.2021.

Luvan voimassaoloaika Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.