



18.07.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**82 §**

**Sörnäinen, Kalasatamankatu 2 A, poikkeamishakemus**

HEL 2019-004524 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-01068, hankenumero 5046\_58

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10621 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12070 seuraavasti:

- kerrosluvusta (XXIII) rakentamalla kaksi lisäkerrosta
- korttelialueen rajasta ylittämällä raja viereisen korttelialueen puolelle
- korttelialueen rajasta ylittämällä raja katualueen puolelle
- kaavaan merkitystä ulokkeen rajasta

ja nro 12289 seuraavasti:

- korttelialueen rajasta ylittämällä raja katualueen puolelle.

**Hakija**

Kalasataman Jalusta T6 Ky

**Rakennuspaikka**

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10621 tontti 7

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kahden lisäkerroksen rakentamiseen ja korttelialueen ja osa-alueen rajan ylittämiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavoista nro 12070 ja nro 12289.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että korkean rakentamisen edellyttämät hissikuilujen ylätila ja ylähissikonehuone nousevat joka tapauksessa kerrosten yläpuolelle, ja näiden yhteyteen sijoittuvat kaksi pienempää asuinkerrosta tekevät ratkaisusta kaupunkikuvallisesti hallitun. Korttelialueen rajan ja osa-alueen rajan ylitystä hakija perustelee sillä, että seinärakenteet ovat paksuuntuneet suunnitelmien tarkennuttua, ja että seinän ulkopinta on ratkaisun myötä yhteneväinen alapuolisen kauppakeskuksen seinän kanssa.

**Säännökset, joista poiketaan**

---

**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



18.07.2019

## 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 asemakaava nro 12070 (tullut voimaan 28.6.2013). Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 23-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen. Korttelissa 10621 on korttelikohtainen rakennusoikeus, jota ei ole erikseen osoitettu tontille 7. Tonttia koskee asemakaavamääräys: ”Pelkääntään yhteistiloja, teknisiä tiloja ja muita vastaavia rakennusoikeuteen kuulumattomia tiloja sekä kulkuyhteyksiä sisältävät kerrokset saa rakentaa suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Tällaisia suurimman sallitun kerrosluvun ylittäviä kerroksia saa olla enintään kaksi.”

Rakennuspaikka sijaitsee vähäisiltä osin alueella, jolla on voimassa asemakaava nro 12289 (tullut voimaan 13.3.2015). Asemakaavan mukaan alue on katualuetta, jolla on maanalaista rakennusoikeutta.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on liike- ja palvelukeskustaa C1 - Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alueella on voimassa Kalasataman (Sörnäistenrannan-Hermanninrannan) osayleiskaava nro 11650, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Alue on osa Redin kauppakeskusta ja sen päälle rakentuvia asuin- ja liiketilatorneja. Alue on osittain työmaana ja osittain rakennettu.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (11.6.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

### Päätöksen perustelut

Tornissa T6 asemakaava sallii 23 kerrosta. Sen lisäksi asemakaava sallii kaksi yhteistilakerrosta; toinen alhaalla jalustaosan kattopihatasolla ja toinen tornin huipulla terassitasolla. Tämän lisäksi ylemmän yhteistilakerroksen yläpuolella suunnitelmissa on kaksi ullakkoasuntokerrosta. Ullakkokerrokset ovat seurausta korkean rakentamisen hissikui-



18.07.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

lujen ylätilan ja ylähissikonehuoneen mitoitusarpeista. Vastaava ratkaisu on hyväksytty asuintorneissa T1, T2, T3, T4 ja T5, ja vastaava ratkaisu on suunnitteilla torniin T7.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tornien poikkeuksellisen laaja näkyvyys kaupunkikuvassa edellyttää tornien huippujen erittäin harkittua suunnittelua, ja esitetyn ratkaisun voidaan katsoa olevan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisempi ja asemakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavassa on määräys ”tason +30.0 yläpuolella teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle”, jolloin hissikuilujen ylätilan ja hissikonehuoneen viereen toteutettavat asunnot ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia.

Haetut toimenpiteet korttelialueen rajojen ja osa-alueen rajojen ylittämistä voidaan toteuttaa, koska rajojen ylitykset (noin 11 cm, pieneltä osin 149 cm) ovat pääosin vähäisiä eikä niillä ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen.

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.

## 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 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 poikkeaa-



18.07.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

mispäätöksen 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



18.07.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 82 §.**

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:



18.07.2019

**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**



18.07.2019

**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.



18.07.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Jussi Luomanen  
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.07.2019.