



18.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

**8 §**

**Länsisatama, Välimerenkatu 15, poikkeamishakemus**

HEL 2023-012819 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-08581, hankenumero 5044\_202

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 17 tonttia nro 16 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen liiketilan laajennus 51 k-m<sup>2</sup> edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12272 siten, että kaavan mukainen rakennusoikeus 2 900 k-m<sup>2</sup> ylittyy yhteensä 631 k-m<sup>2</sup> (21,8 %) aiemmat päätökset (maankäyttöjohtaja 16.12.2019 134 §) huomioiden.

**Maksu**

3 346,50 euroa

**Hakija**

KOY Ylioppilashuone Alina

**Rakennuspaikka**

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 17 tontti nro 16

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon (3 531 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12272 siten, että asemakaavan sallima kerrosala 2 900 k-m<sup>2</sup> ylitetään 631 k-m<sup>2</sup>.

Hankkeen taustalla on maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös HEL 2019-008524 (16.12.2019), jossa on annettu lupa 580 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden ylittämiseen. Hakija hakee poikkeamispäätöstä liiketilan 51 k-m<sup>2</sup> kerrosalan lisäykselle, jolloin liiketilan määrä olisi yhteensä 120 k-m<sup>2</sup> ja pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan määrä olisi 3 531 k-m<sup>2</sup>.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa katutasossa olevaan liiketilaan ravintola. Hakijan mukaan aiemmin suunniteltu liiketila (65 m<sup>2</sup>) on tähän tarkoitukseen liian pieni, ja siihen ei ole mahdollista suunnitella toimivaa ravintolaa keittiöineen. Liiketilaa on mahdollista kasvattaa liittämällä siihen katutasossa oleva ulkoiluvälinevarasto (39,5 m<sup>2</sup>), jolloin ravintolan keittiö tulisi varaston paikalle, ja nykyinen korkea liiketila toimisi



18.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

ravintolasalina. Poistuva ulkoiluvälinevarasto korvattaisiin muuttamalla toisen kerroksen askartelutila ulkoiluvälinevarastoksi. Myös ravintolaa palvelevat sosiaalitulat sijoittuvat toiseen kerrokseen.

Hakija perustelee hakemustaan siten, että polkupyöräpaikkoja on muutoksen jälkeen yhä enemmän kuin mitä asemakaava edellyttää. Siten tällä muutoksella ei heikennetä yhteistilojen toimivuutta. Hakijan mukaan kerrosalan kasvattaminen ei kasvata rakennuksen volyyymiä eikä sillä ole ympäristöään heikentävää vaikutusta.

Hakijan mukaan ravintola sekä sen ulkoterassi katutason arkadin alla rikastuttaisi kaupunkikuvaa tuomalla katutilaan aktiiviteettia. Ravintola myös osaltaan mahdollistaa paremman palvelutason lähialueen asukkailla.

### 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 12.8.2016 voimaan tullut asemakaava nro 12272. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erityisasumisen korttelialuetta (AKS), ja sille on osoitettu rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle (VIII) rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 2900 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava (nro 11350), joka on tullut voimaan 18.8.2006. Osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka on kerrostalovaltaista aluetta, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistys- ja asuin ympäristön soveltuvien toimitilojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Hankkeelle on myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös HEL 2019-008524 (16.12.2019 134 §), joka koskee kerrosalaa, rakennusalan rajoja, asuntojen keskipinta-alaa, autopaikkamääräystä, ullakkomääräystä sekä ylimmän kerroksen kerrosalan määrää.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston rakennuslupa HEL 2021-011695 (9.12.2021 265 §). Päätöksessä on edellä mainittujen lisäksi annettu lupa poiketa vähäisesti asemakaavan mukaisesta kuivaustilojen mitoituksesta sekä julkisivumateriaalin pintakäsittelystä. Lisäksi päätöksessä annetaan lupa poike-



18.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

ta maankäyttö- ja rakennuslain 115 § tulkintaohjeesta koskien ullakon määritelmää.

Tontilla on raitioliikenteen sähkönsyöttöasema sekä Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen porras- ja hissikuilurakennus, jotka säilyvät tontilla.

Tontille on rakenteilla yhdeksänkerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo. Asunnot ovat valtion korkotuettuja vuokra-asuntoja opiskelijoille.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (29.11.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin yksi kappale. Muistuttajan mielestä jätehuollon järjestämiseen tulee kiinnittää erityishuomioita, sillä ravintola oletettavasti lisää jätehuollon tarvetta. Alueella on ollut huomattavan paljon tuholaisongelmia ja jätehuollon ongelmat saattaisivat lisätä myös näitä tonteille yhteisiä ongelmia. Lisäksi muistutuksessa todetaan, että Välimerenkatu 15 asukkaille tulee huolehtia riittävä määrä säilytystilaa, sillä sitä ollaan muistuttajan mielestä vähentämässä.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että ravintolakäytön aiheuttama lisääntyvä jätehuollon tarve on huomioitu hankkeen jätehuollon järjestämisessä. Ravintolan keittiö varustetaan biojätteen jätekuivaimella, jolloin biojäte on mahdollista kerätä kiinteistön imujätejärjestelmään. Ravintolakäyttöä varten on varattu lisäksi ovella ja tiheäsilmäisellä teräsverkkoseinällä rajattua kylmää ulkovarastotilaa, johon ravintolan pahvi-, lasi-, muovi- ja metallikeräysastiat sijoittuvat. Tämä ulkovarastotila toimii myös ravintolan rullakoiden väliaikaisena varastotilana. Ulkovarastotilan ovi on varustettu kynnyksellä, joka estää jyrsijöiden pääsyn varastotilaan. Alakattoon saakka yltävät teräsverkkoseinät estävät puolestaan lintujen pääsyn tilaan.

Hakijan mukaan ulkoiluvälinevaraston säilytystilan määrä ei vähene ravintolamuutoksen myötä. Ensimmäisestä kerroksesta poistuva ulkoiluvälinevarasto on korvattu saman kokoisella varastotilalla rakennuksen toisessa kerroksessa. Rakennuksessa on normaalia syvempi, pyöräkuljetukseen soveltuva hissi, jolloin kerroksissa olevien ulkoiluvälinevarastojen käyttö on helppoa. Polkupyöräpaikkoja hankkeeseen tulee enemmän kuin viranomaisvaatimus edellyttää.



18.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

### **Päätöksen perustelut**

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asemakaavan salliman rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa aiemmin suunniteltua suuremman ravintolatilán sijoittamisen maantasokerrokseen. Poikkeaminen edistää osayleiskaavan toteutumista, sillä sen myötä suurempi osa maantasokerroksesta voidaan käyttää liiketilana.

Rakennusoikeuden kasvattaminen ei kasvata rakennuksen volyymia, sillä pyöräpysäköinti on mahdollista järjestää kokonaisuudessaan rakennuksen toisessa kerroksessa. Suunnitelmissa esitetty pyöräpysäköintiratkaisu on riittävän laadukas haastava rakennuspaikka ja suuri rakennusoikeus huomioiden.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

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 2024, 6 §

### **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 pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



18.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

### Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192  
teo.tammivuori(a)hel.fi

### Liitteet

1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros  
2 Ympäristökartta  
3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja  
suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
KYMP Myyntilaskut	

### Tiedoksi

Valmistelija tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto



18.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 8 § (Poikkeamispäätöksestä).**

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.



18.01.2024

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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://asiointi.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



18.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiainn yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 2

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 8 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä





18.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



18.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



18.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.01.2024.