



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

58 §
Vartiokylä, Gotlanninkatu 3, poikkeamishakemus

HEL 2024-004883 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-00353, hankenumero 5050_144

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45052 tonttia 4 (osoitteessa Gotlanninkatu 3) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12599 siten, että

- rakentaminen ulotetaan tonttiin 45055/1 (Gotlanninkatu 1) kaavallisesti liittyvän katualueen yläpuolisen ulokkeen alueelle
- ulokkeen alle jäävän tilan korkeus ei kauttaaltaan täytä kaavan vähimmäiskorkeutta 3,5 m
- UVV:n tilavaatimukset (TOP TEN) ei toteudu täysimääräisesti (poikkeama liittyy kaavamääräykseen, jonka mukaan ”asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula”)
- rakennusoikeuden määrä 7000 kerrosneliometriä ylitetään 450 kerrosneliometrillä (ylitys 6,4 %)

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45052 tontti 4 (osoitteessa Gotlanninkatu 3)

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12599 siten, että 1) rakentaminen ulotetaan tonttiin 45055/1 (Gotlanninkatu 1) kaavallisesti liittyvän katualueen yläpuolisen ulokkeen alueelle, 2) ulokkeen alle jäävän tilan korkeus ei kauttaaltaan täytä kaavan vähimmäiskorkeutta 3,5 m, 3) UVV:n tilavaatimukset (TOP TEN) ei toteudu täysimääräisesti ja 4) rakennusoikeu-



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

den määrä 7000 kerrosneliometriä ylitetään 450 kerroneliometrillä (ylitys 6,4 %).

Hakija perustelee hakemustaan seuraavalla tavalla:

1. Poikkeama johtuu teknisesti haastavasta kaavasta ja rakennusteknisistä syistä. Poikkeama on arvioitu ja käyty läpi sekä kaavoittajan että rakennusvalvonnan kanssa suunnitelmien hyvin alustavassa vaiheessa. Ratkaisu ei millään tavalla vaikuttaa kaavan tavoiteltuun lopputulokseen.
2. Poikkeama johtuu sekä hyvin korkeista arkkitehtuurin tavoitteista sekä rakennusteknisistä syistä. Aukkoa on haluttu muotoilla rakennukselle sopivaksi vastamaan kokonaisuuden muotokieltä, mutta samalla on jouduttu huomioimaan aukon yläpohjan rakenteen vahvuus ja julkisivuelementtien tarjoama maksimikerroskorkeus.
3. Poikkeama johtuu nimenomaan siitä, että polkupyörävarastot ovat korkeita tiloja ja pyörät varastoidaan kaksikerroksisissa laiteissa. Eli varastoinnille tarvittavaa pinta-ala on huomattavasti pienempi. TOP TEN mukainen laskennallinen tarve on 316 m², suunnitelmissa esitetyt tilat ovat yhteensä 220 m².
4. Kaavan sallimat rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat on sijoitettu pääosin toiselle tontille, josta johtuen käytetty rakennusoikeus jakaantuu epätasaisesti. Rakennusoikeus ylitetään tontilla 45052/4 ja vastaavasti rakennusoikeus jää vajaksi tontilla 45055/1. Vastaavaa vaikutusta rakennusoikeuteen syntyy myös tontille 45052/4 rakennettavan talon rakennusmassan tontin rajaa ylittävästä osuudesta, josta johtuen tontin 45055/1 rakennusoikeudesta jää saman verran käyttämättä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 27.5.2020 vahvistettu asemakaava nro 12599. Asemakaavan mukaan tontin länsilaidalle voi rakentaa olevan 5-kerroksisen asuinrakennuksen viereen osin 3- ja



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

osin 8-kerroksisen asuinkerrostalon tai käytännössä osan asuinkerrostalosta, joka yhdessä viereiselle tontille 45055/1 sijoittuvan rakentamisen kanssa muodostavat yhden yhtenäisen asuinkerrostalon.

Helsingin yleiskaavassa 2016 tontti on osin liike- ja palvelukeskustaa C1 ja osin asuntovaltaista aluetta A1.

Tontilla on vuonna 1977 valmistunut asuinkerrostalo. Uudisrakentamiselle varattu rakennusalue on nykyisin pysäköintialuetta ja suojaviheraluetta. Rakentamisalue ulottuu ulokkeena Asujanpolun katualueen päälle.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (12.4.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska

- rakentamisen ulottaminen tonttiin 45055/1 (Gotlanninkatu 1) kaavallisesti liittyvän ulokkeen alueelle ei muuta kahden eri tontin alueelle ulottuvan rakennuskokonaisuuden luonnetta tai ulkoista kokoa.
- poikkeaminen ei aiheuta haittaa ulokkeen ali kulkevalle liikenteelle.
- ulokkeen alle jäävän tilan korkeus ja leveys ovat riittäviä huoltoajoneuvojen läpiajolle.
- kaavan edellyttämät riittävät yhteistilojen määrät täyttyvät osin kaksitasoisilla, tilaa säästävillä pyöräpysäköintiratkaisuilla.
- rakennusoikeuden ylitys (6,4 %) ei käytännössä vaikuta kahden eri tontin alueelle ulottuvan rakennuskokonaisuuden korkeuteen tai muuhun ulkoiseen kokoon.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistämisen.

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.



28.05.2024

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 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus (sisältää asemakaavaotteen)
- 2 Ympäristökartta

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

keskus

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 58 § (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
- 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:



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

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



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

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

Sähköpostiosoite: 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 58 § (Maksun osalta).

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan 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/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

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

Sähköpostiosoite: 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.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

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.



28.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.05.2024.