



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

112 §
Herttoniemi, Peltisepänkuja 2, poikkeamishakemus

HEL 2020-009482 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-03227, hankenumero 5049_86

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tonttia 19 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12481 seuraavasti:

- Autopaikkojen korttelialueelle (LPA), jonne voimassa olevan kaavan mukaan tulee pysäköintitilojen tilojen lisäksi rakentaa rakennusoikeuslукeman mukainen määrä kaupallisia varastoja, toimi- tai liikuntatiloja, rakennetaan edellä mainittujen tilojen sijasta hotellitiloja.
- Rakennusoikeuden määrä 7500 k-m² ylitetään enintään 1300 k-m² (ylitys noin 17,3 %).
- Enimmäiskerroslukumäärä 8 ylitetään yhdellä kerroksella.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

Koy Työnjohtajankatu 1

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tontti 19

Hakemus

Hakija hakee lupaa hotellitilojen (8795 k-m²) rakentamiseen pysäköintitalon yhteyteen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12481 siten, että

- autopaikkojen korttelialueelle (LPA), jonne voimassa olevan kaavan mukaan tulee pysäköintitilojen lisäksi rakentaa rakennusoikeuslукeman mukainen määrä kaupallisia varastoja, toimi- tai liikuntatiloja, rakennetaan edellä mainittujen tilojen sijasta hotellitiloja



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

- kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään noin 17,3 % (suunnitelman käytetty rakennusoikeus 8795 k-m²)
- rakennusalueella oleva enimmäiskerroslukumäärä 8 ylitetään yhdellä kerroksella eli kerrosluku olisi 9
- hotellin autopaikat toteutetaan kaupungin työpaikka-alueen autopaikoitusohjeen normin enintään 1/180 k-m² laskentatavan mukaan

Hakija perustelee hakemustaan:

- **Käyttötarkoitus:** Hotellia ei pidetty kaavoituksen aikana realistisena vaihtoehtona. Hotelli on asemakaavan tontille määrittelemiä käyttötarkoituksia parempi vaihtoehto asuinalueen yhteyteen. Varasto- ja liikuntatilojen umpinaisiin julkisivuihin verrattuna hotellin julkisivut ovat aktiiviset ja avoimemmat. Toimitilojen klo 9–17 toimintaan verrattuna hotelli on aktiivinen myös toimistotuntien ulkopuolella. Hotellin asukkaiden yhteistilat (ruokailu-, oleskelu- ja työskentelytilat) sijaitsevat pääosin maantasokerroksessa, jolloin maantasokerroksen julkisivusta on mahdollista tehdä selvästä avoimempi ja elävämpi kuin pysäköintirakennuksesta, jonka päällä sijaitseisi asemakaavan mukaisia tiloja. Hotelli luo siis elävämpää ja turvallisempaa ympäristöä asuinrakennusten yhteyteen. Lisäksi hotellitoiminnalla on mahdollisia synergiaetuja asuinrakennusten kanssa: hotellia voi käyttää esimerkiksi vieraiden majoitukseen tai väliaikaismajoituksena remonttien yhteydessä.
- **Rakennusoikeuden ylitys:** Asemakaavatyön yhteydessä tehtiin meluselvitys, jossa on määritelty LPA-korttelialueen rakennuksille räystäskorkeudet, joilla saavutetaan tarvittava melusuojaus asuinkorttelialueelle. Asemakaavan suunnitteluvaiheessa LPA-korttelialueen muu käyttötarkoitus (varasto, toimi- tai liikuntatilat) oli suunniteltu ensisijaisesti autopaikkakerrosten päälle, jolloin määrittelyllä rakennusoikeudella (7500 k-m²) saavutettiin meluselvityksen vaatima räystäskorkeus. Hakemuksen mukaisissa suunnitelmissa rakennusoikeuteen laskettavia tiloja sijoitetaan kaikkiin kerroksiin maantasosta lähtien, jotta saadaan aikaiseksi sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti parempi ratkaisu ja toisaalta saavutetaan meluselvityksen mukainen räystäskorkeus. Lisäkerrosala mahdollistaa myös osaltaan rakennuksen U-muodon, joka avartaa korttelipihaa sekä Peltisepänkujaa. Asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden ylityksestä huolimatta rakennus ei ylitä rakennusalan rajaa eikä myöskään meluselvityksen määrittelemää räystäskorkeutta.
- **Enimmäiskerrosluvun ylitys:** LPA-korttelialueen rakennus toimii melulta suojaavana rakenteena asuinkorttelille. Kerrosmäärää on kasvatettu yhdellä, jotta saavutetaan asemakaavatyön yhteydessä tehdyn meluselvityksen rakennukselle määrittämä räystäskorkeus. Ker-



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

rosluvun kasvattaminen mahdollistaa myös rakennusmassan U-muodon, jolla pääosa tiloista saadaan kauemmaksi naapurirakennusten asuintiloista ja lisäksi syntyvä sisäpiha avartaa korttelipihaa ja Peltisepänkujaa.

- Autopaikat: Asemakaavassa ei ole määritelty hotellirakennukselle erillistä autopaikkannormia.

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 22.5.2019 vahvistettu asemakaava nro 12481. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jonne (pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen lisäksi) tulee rakentaa rakennusoikeuslukeman mukainen määrä (7500 k-m²) kaupallisia varastoja, toimi- tai liikuntatiloja. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 8.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on liike- ja palvelukeskusta-alueetta C1.

Poikkeamisen alueella (korttelin 43054 tontti 19) on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa tämän poikkeamishakemuksen mukainen rakennushanke. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 10.8.–28.8.2020.

Tontti on nykytilanteessa rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska

- hotellitoiminta soveltuu hyvin tontin sijaintiin ja toimintona ei poikkea merkittävästi voimassa olevan kaavan pysäköintitilojen lisäksi edel-



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

lyttämistä käyttötarkoituksista (kaupallisia varastoja, toimi- tai liikuntatiloja).

- rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylityksestä huolimatta rakennusmassan korkeus vastaa kaavoitusvaiheessa alueelle kaavailtua rakennusmassaa eikä siten lisää kaavoitusvaiheessa arvioitua varjostavaa vaikutusta. Toisaalta rakennusmassan on oltava tietyn kokoinen, jotta se muodostaisi kaavoitusvaiheessa tehdyn meluselvityksen mukaisen suojan viereisille asunnoille, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista mahdollistaa rakennusmassan toteuttaminen käyttötarkoituksen kannalta järkevällä kerroslukumäärällä ja kerrosalan määrällä.

Hakemuksessa mainittu hotellia varten rakennettava autopaikkojen määrä (1 ap/180 k-m²) ei ole poikkeama kaavasta. Voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty, että muiden, kaavassa mainitsematta jätettyjen käyttötarkoitusten tarve määritellään tapauskohtaisesti viranomaisten hyväksymällä selvityksellä. Voimassa olevien työpaikka-alueita koskevien laskentaohjeiden noudattaminen on tällainen selvitys.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

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.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa poikkeamishakemuksen mukainen rakennushanke. Poikkeamisen menettelyyn on ryhdytty, jotta korttelin 43054 jo rakenteilla olevien asuntotonttien kannalta välttämättömän pysäköintitalon toteuttaminen voidaan aloittaa ajoissa vireillä olevasta kaavamuutoksesta huolimatta.

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 2020, 8 §



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

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: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaava

Muutoksenhaku

| | |
|-----------------------|---|
| Poikkeamispäätöksestä | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Maksun osalta | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |

Otteet

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

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, M. Näveri



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 112 § (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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



07.12.2020

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



07.12.2020

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 112 § (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

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



07.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.12.2020.