



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

113 §

Pasila, Tulistimenkatu 4, 6, 8 ja 10, poikkeamishakemus

HEL 2022-010395 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-05144, hankenumero 5046_90

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17110 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12360 seuraavasti:

- Rakennusoikeus nousee 12,3 % (11 000 k-m²:stä 12 350 k-m²:in)
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ylitetään korkeintaan 1,5 metrillä.
- Sauna- ja kerhotilat eivät ole talojen ylimmissä kerroksissa, vaan välikerroksissa kattoterassien yhteydessä.
- Autohallin ala ylittää rakennusalan tontin länsipäässä.
- Rakennusala ylitetään B, C ja D rakennusten pihan puolella korkeintaan 0,5 metrillä ja katon korkeimman osan porrastus ylitetään B-rakennuksessa 1 metrillä, C-rakennuksessa 2,5 metrillä ja D-rakennuksessa 2 metrillä.
- Kr-rakennuksen julkisivut eivät ole rapattuja, vaan ne tehdään pääosin valkobetoniasta. Puiston puolella käytetään myös valkoista muurattua tiiltä valkoisin saumoin. Matalassa osassa on ruskeat muuratut julkisivut.
- Kaavan mukaan parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta eikä niitä saa kannattaa maasta. Kr-tontin rakennuksen parvekkeet kannatetaan maasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontin länsiosassa tulee huolehtia riittävästä puiden istutussyvyydestä asemakaavan rakentamisrajan mukaisella alueella.
- Korkean rakennuksen parvekejulkisivut tulee käsitellä siten, ettei parvekkeiden alustiloja pääse syntymään ja pielet toteutetaan rakennuksen julkisivupintaa vastaavin pinnoin.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Senaatti-kiinteistöt

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17110 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalokorttelin (12 350 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12360 siten, että

- Rakennusoikeus nousee 12,3 % (11 000 k-m²:sta 12 350 k-m²:in)
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ylitetään 1,0–1,5 metrillä.
- Sauna- ja kerhotilat eivät ole talojen ylimmissä kerroksissa, vaan välikerroksissa kattoterassien yhteydessä.
- Autohallin ala ylittää rakennusalan tontin länsipäässä.
- Rakennusala ylitetään B, C ja D rakennusten pihan puolella korkeintaan 0,5 metrillä ja katon korkeimman osan porrastus ylitetään B-rakennuksessa 1 metrillä, C-rakennuksessa 2,5 metrillä ja D-rakennuksessa 2 metrillä.
- Kr-rakennuksen julkisivut eivät ole rapattuja, vaan ne tehdään pääosin valkobetonia. Puiston puolella käytetään valkoista muurattua tiiltä valkoisin saumoin. Matalassa osassa on ruskeat muuratut julkisivut.
- Kaavan mukaan parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta eikä niitä saa kannattaa maasta. Kr-tontin rakennuksen parvekkeet kannatetaan maasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa kr-merkityn rakennuksen toteutumisen kaavan rakennusalan osoittamassa laajuudessa ja likimäärin kaavassa esitetyn vesikattokoron mukaisessa kokonaiskorkeudessa.
- Katu tulee olemaan noin metrin korkeammalla kuin kaavan korko. Rakennuksissa pyritään A-energialuokkaan, jolloin yläpohjat ovat paksut.
- Asukkaiden yhteistilat ja kattoterassit muodostavat hyvin toimivan kokonaisuuden.
- Kyseisellä hallin osalla on rinteestä johtuen kasvualustaa runsaasti ja se voidaan istuttaa. Rakennusten kaivuutyöt ulottuvat joka taksauksessa ko. alueelle.
- Rakennusalan vähäiset ylitykset ovat rakennusten runkojaosta johtuvia.



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

- Tavoitteena on saada aikaan yhtenäinen, viimeistelty ja kestävä julkisivupinta. Matalan osan muuraus liittää korkean rakennuksen osaksi muuta korttelia.
- Parvekkeet ovat joko sisäänvedettyjä tai muuten muodostuvat osaksi rakennuksen kokonaishahmoa, luontevia julkisivulinjoja jatkaen. Pielet verhotaan tai muutoin toteutetaan julkisivupintaa vastaavin pinnoin.

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 30.6.2017 vahvistettu asemakaava nro 12360. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa asuinkerrostalojen korttelin, jonka rakennusoikeus on 11 000 k-m². Rakennusten vesikattojen ylimmät korkoasemat vaihtelevat +32:n ja +70.5:n välillä. Asukkaiden yhteiskäytössä olevat saunat sekä osa asukkaiden yhteistiloista tulee rakentaa rakennuksen ylimpään kerrokseen. Autohallin rakennusala rajautuu korttelin sisäpihan mukaan. Kr-rakennuksen julkisivujen on oltava rapattuja ja valkoisia. Parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

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

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (5.9.2022). 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 rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa asemakaavan tavoitteiden mukaisen massoittelun. Vesikatkokorkojen nousu johtuu pääasiassa katualueen korkotasoista, jotka



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

ovat alueen jatkosuunnittelussa nousseet asemakaavan mukaisesta. Asukkaiden yhteistilat ja kattoterassit sijoittuvat luontevasti asemakaavan mukaisiin kattopintojen terassointeihin. Autohallin rakennusalan ylitys mahdollistaa edelleen asemakaavan mukaisen vehreän istutusalueen nousevan maaston ja kasvualustan paksuuden vuoksi. Rakennusalan vähäiset ylitykset ovat rakennusten runkojaosta johtuvia eivätkä ne muuta merkittävästi kaavan mukaista massoittelemia. Esitetty julkisivuratkaisu voi mahdollistaa kaavan mukaista rappausta kestävämmän julkisivupinnan korkeaan rakennukseen. Alimpien kerrosten tiilimuuraus liittyy korkean rakennuksen osaksi muuta korttelia ja luo laadukasta julkisivupintaa maantason mittakaavasta katsottuna. Parvekkeet muodostuvat esitetyllä ratkaisulla luontevaksi osaksi korkean rakennuksen kokonaishahmoa.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kokonaissuunnitelman toteuttamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 2022, 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.

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

outi.ruski(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

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelija tiedoksi



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 113 § (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.



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

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

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 113 § (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.



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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, 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
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



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

- 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.



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.10.2022.