



14.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**45 §**

**Poikkeamishakemus (Roihuvuori, Tulisuontie 3 / Strömsinlahden-  
polku 11)**

HEL 2017-006048 T 10 04 01

Lupatunnus 43-637-17-S, hankenumero 5049\_37

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43233 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11560 seuraavasti:

- kerrosalasta
- käyttötarkoitukseltaan määrätystä kerrosalasta
- asuntojen keskimääräisestä 75 m<sup>2</sup>:n huoneistoalasta ja
- rakennusalan rajasta.

**Hakija**

As. Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 33 (As.Oy Helsingin Hohto) (jättöpäivämäärä 18.5.2017)

**Rakennuspaikka**

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43233 tontti 7

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa 2 183 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen, kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että kaavassa määrätyn tontin 7 yhteenlasketun asutokerrosalan ollessa 5 130 k-m<sup>2</sup>, josta on käyttämättä 1 481 k-m<sup>2</sup>, tavoitellaan 2 183 k-m<sup>2</sup>:n asuntorakentamista. Kuitenkin samalla poikkeamisessa esitetään tontilla aiemman rakennuslautakunnan poikkeamispäätöksen perusteella käyttämättömäksi jäänyttä 493 k-m<sup>2</sup>:n myymälä- tai toimistotilakerrosalaa käytettäväksi asuntojen rakentamiseen, jonka jälkeen asutokerrosalaa olisi tontilla yhteensä 5 623 k-m<sup>2</sup> ja käyttämättä 1 974 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asutokerrosalaa olisi tontilla 5 832 k-m<sup>2</sup>, joten ylitystä tontille muodostuisi 209 k-m<sup>2</sup> (3,7 %). Rakennuslakohtaisesti tarkasteltuna kerrosalan ylitystä muodostuisi hakemuksen perusteella 209 k-m<sup>2</sup> (10,6 %). Lisäksi poiketaan määrätystä asuntojen keskimääräisestä 75 m<sup>2</sup>:n huoneistoalasta niin, että rakennukseen toteutetaan 60 % per-



14.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

heasuntoja, joiden keskipinta-ala on 70,7 m<sup>2</sup>. Rakennuksen eteläpäädyn parvekkeet ylittävät myös rakennusalan.

Hakija perustelee hakemustaan kaupunkikuvallisilla syillä: rakennus halutaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti kuusikerroksisena.

Hakemusta on täydennetty (24.8.2017) niin, että haetaan myös poikkeamista käyttötarkoituksen muutoksesta.

### 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 14.3.2006 hyväksytty asemakaava nro 11560. Asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) olevalla korttelin 43233 tontilla 7 on kaksi rakennusala. Toisessa on kerrosalaa 3 430+950 k-m<sup>2</sup> ja suurimmat sallitut kerrosluvut neljä tai yksi. Toisella itäisellä poikkeamista koskevalla rakennusalla on kerrosalaa 1 700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on kuusi. Lisäksi tontilla on maanalaisen tilan rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja. Tontin istutettavasta alueesta ja liittymäkiellosta, julkisivujen materiaaleista ja väreistä, lisäkerrosalojen määrästä, kulkuyhteyksistä porashuoneesta, pihakannen istuttamisesta, korttelin pysäköintipaikkojen sijoittamisesta, pysäköintilaitoksen tasojen määrästä, pilaantuneen maaperän kunnostamisesta, autopaikkojen vähimmäismäärästä sekä asuntojen ulkopuolisista asumista palvelevista yhteistiloista on annettu määräyksiä. Lisäksi on annettu määräys asuntojen keskimääräisestä 75 m<sup>2</sup>:n huoneistoalasta.

Kaavan voimaantulon jälkeisen tonttijaon mukaisella korttelin 49233 tontilla 7 on asuntokerrosalaa yhteensä 5 130 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja myymäläkerrosalaa 950 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 49233 tontteja 6 ja 7 koskevan, Tullisuontien ja Roihuvuorentien varsien rakennusalojen rakennushankkeita koskevan rakennuslautakunnan poikkeamispäätöksen perusteella tontilla 7 toteutettiin 3 649 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa 3 430 k-m<sup>2</sup>:n sijasta sekä 457 k-m<sup>2</sup> toimisto- tai myymäläkerrosalaa 950 k-m<sup>2</sup> :n sijasta. Siten toimisto- tai myymäläkerrosalaa jäi käyttämättä 493 k-m<sup>2</sup>, jota esitetään käytettäväksi asuntorakentamiseen. Sen jälkeen asuntokerrosalaa olisi tontilla yhteensä 5 623 k-m<sup>2</sup> ja käyttämättä 1 974 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueelle uuden yleiskaavan, jonka mukaan alue on asuntoval-

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

Faksi

**Y-tunnus****Tilinro**

Alv.nro



14.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

tainen alue A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.

Nykytilanteessa tontilta on purettu rakentamista edeltävässä tarkoituksessa lämpökeskus ja huoltorakennus ja tontilla on käynnissä työmaa.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle ja suunniteltu rakennus tulee sijaitsemaan alueen pääväylän varren rakentamisen takana.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin Kaupungin asunnot Oy:lta ja kiinteistövirastolta.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu (entinen kiinteistöviraston tonttiosasto) toteaa lausunnossaan, että perustukset eivät saa ulottua kaupungin puolelle eteläisen parvekkeen osalta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tonttitehokkuuden nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja asuntorakentamista. Esi-  
tety uudisrakentaminen täydentää alueen rakennuskantaa sille soveltuvalla tavalla ja sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle.

Poikkeamisten erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen sekä tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö. Perheasuntoja joiden keskipinta-ala on 70,7 m<sup>2</sup> toteutetaan 60 % kaikista asunnoista, joten ratkaisu on kohtuullinen ja hyväksyttävissä. Rakennusalan ylitys sijoittuu yhden parvekelinjan kohdalle, joten sitä voi pitää vähäisenä.

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

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



14.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

### Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467  
petteri.erling(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

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

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



14.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



14.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 45 §.**

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 seuraava:

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



14.09.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

**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**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



14.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## 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.





14.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.09.2017.