



02.10.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## 93 §

### **Kulosaari, Tupavuori 6, poikkeamishakemus**

HEL 2023-007300 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-03986, hankenumero 5049\_123

### **Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 55 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 4541 seuraavasti:

- Tontin rakennusoikeus saadaan ylittää 147 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksellä 9.6.2015 myönnettiin ylitys 644 k-m<sup>2</sup>, jolloin ylitys on kaikkiaan yhteensä 791 k-m<sup>2</sup> (31 %). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 500 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakennusoikeus on 3 291 k-m<sup>2</sup>.
- Ulkovälinevarasto saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontilla tulee välttää tarpeetonta puiden kaatoa. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa vastaava määrä uusia puita.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Asunto-Oy Svinhufvudintie 3

Rakennuspaikka

42. kaupunginosa (Kulosaari) kortteli 55 tontti 1.

Hakemus

Hakija hakee lupaa ulkovälinevaraston (37 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poike-ten voimassa olevasta asemakaavasta 4541 siten, että rakennusoikeus ylittyy ja siten, että ulkovälinevarasto sijoitetaan rakennusalan ulkopuo- lelle. Lisäksi haetaan lisärakennusoikeutta 110 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle rakennetaan puuverhoiltu ulkovälinevarasto ja jäte- piste syväkeräysastioilla. Vanha jätekatos puretaan.



02.10.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Rakennusoikeus ylittyy. Tontin rakennusoikeus on 2 500 k-m<sup>2</sup>. Aiem-  
malla poikkeamispäätöksellä vuonna 2015 myönnettiin lisäkerroksen  
toteuttamiseen lisärakennusoikeutta 644 k-m<sup>2</sup>. Lisäkerroksen toteutta-  
misen yhteydessä rakennettujen porrastornien kerrosala ylitti poikke-  
amispäätöksessä myönnetyn rakennusoikeuden 110 k-m<sup>2</sup>:lla. Ylitys hy-  
väksyttiin rakennusluvassa vuonna 2016 vähäisenä rakennusoikeuden  
poikkeamisena, jolle jälkiasennushissit ovat hyväksyttävä perustelu.  
Tämä ylitys, 110 k-m<sup>2</sup>, haetaan tässä poikkeamispäätöshakemuksessa  
samalla kun haetaan lisärakennusoikeutta, 37 k-m<sup>2</sup>, ulkovälinevaraston  
rakentamiseen, yhteensä 147 k-m<sup>2</sup>.

Uusi ulkovälinevarasto sijoittuu asemakaavaan merkityn rakennusalan  
ulkopuolelle. Asemakaavassa on merkitty rakennusala vain asuinra-  
kennukselle.

Hakijan hakemasta rakennusten lukumäärästä ei kuitenkaan poiketa,  
sillä asemakaavassa ei ole rakennusten lukumäärää koskevaa mää-  
rystä.

Perusteluna ulkovälinevaraston rakentamiselle on pyöräpaikkojen tar-  
ve, joka on lisääntynyt yhtiössä viime vuosina. Varasto rakennetaan  
nykyisen purettavan jätekatoksen paikalle.

## 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 30.5.1959 vahvis-  
tettu asemakaava nro 4541. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla  
on rakennusala 4-kerroksista, enintään 13 m korkeata rakennusta var-  
ten. Rakennusala saa käyttää rakentamiseen enintään murtoluvun  
(5/6) osoittaman osan. Tonteille on järjestettävä riittävästi autojen pai-  
koitustilaa. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä  
paikoitukseen, on istutettava.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu keskusta-  
alueeksi (Kantakaupunki C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittu-  
neena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon,  
puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin aluee-  
na. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoi-  
tettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Osa alueesta on osoi-



02.10.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

tettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota kehitetään pääasiassa asu-  
misen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen  
käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.

Tontilla on vuonna 1961 valmistunut asuinkerrostalo, joka sijaitsee Ku-  
losaaren ostoskeskuksen naapurustossa, hyvien julkisen liikenteen ja  
pyörätieyhteyksin Helsingin keskustaan sekä itäisten kaupunginosaan.  
Viereisillä tonteilla on 1960-luvulla valmistuneita kerrostaloja.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan  
asemakaavoituspalvelun kirjeellä (6.9.2023). Heille on varattu tilaisuus  
kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tar-  
peen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusoikeuden ylitys  
(37 k-m<sup>2</sup>) ulkovälinevaraston ja sinne sijoittuvan jätepisteen rakentami-  
sen vuoksi on vähäinen. Ulkovälinevaraston saa rakentaa kaavassa  
määritellyn rakennusalan ulkopuolelle. Ulkovälinevaraston kaupunkiku-  
valliset vaikutukset voidaan alustavien suunnitelmien sekä edellä ase-  
tetun ehdon mukaan arvioida vähäisiksi.

Rakennuksen lisäkerroksen toteuttamisen yhteydessä rakennettujen  
porrastornien kerrosala ylitti 110 k-m<sup>2</sup>:lla poikkeamispäätöksessä  
9.6.2015 myönnetyn rakennusoikeuden. Ylitys hyväksyttiin rakennuslu-  
vassa 42-0801-16-B (16.6.2016) vähäisenä rakennusoikeuden poik-  
keamisena, jolle jälkiasennushissit ovat hyväksyttävä perustelu.

Rakennuspaikka on hyvien polkupyöräyhteyksien läheisyydessä.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmu-  
kainen rakentaminen tai käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa  
kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle  
järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-  
ristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toi-  
menpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentami-  
seen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita  
vaikutuksia.



02.10.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

### Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2023, 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277  
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(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

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



02.10.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

KYMP Myyntilaskut

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



02.10.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 93 § (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.



02.10.2023

**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



02.10.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

**Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (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 asiain 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 93 § (Maksun osalta).**

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

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä





02.10.2023

## 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 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, 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



02.10.2023

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.



02.10.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 03.10.2023.