



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

67 §

Etu-Töölö, Hiekkarannantie 5, poikkeamishakemus

HEL 2023-000164 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-11143, hankenumero 5044_184

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 13467 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11290 seuraavasti:

- Asemakaavaan merkittyjä rakennusalan rajoja ylitetään siten, että ristinmuotoisen rakennuksen siipien kärjet ylittävät rakennusalan rajan vähäisesti (enimmillään noin viisi metriä) ja lisäksi kioski, saunarakennuksia ja IV-rakenteita sijoittuu rakennusalan rajan ulkopuolelle.
- Toimintoja sijoitetaan tontille kaavasta poiketen siten, että maanlainen tila, ulkouima-allas ja katos sijoitetaan tontilla alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti eri kohtaan kuin asemakaavassa on osoitettu, eikä valokatteista tilaa toteuteta.
- Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellariin.
- Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema ylitetään II-kerroksisen osan kohdalla 2,4 metrillä ja III-kerroksisen osan kohdalla 1,0 metrillä.
- Asemakaavan mukaisten maanpinnan likimääräisten korkeusasemien sijaan rakennuksen ja maanpinnan koroissa noudatetaan nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman +3.1 (N2000) edellyttämää tasoa.
- Pysäköintimääräyksestä poiketaan siten, että tontille saa toteuttaa vähemmän autopaikkoja kuin asemakaavan mukainen vaatimus (1 ap / 165 k-m²) edellyttää. Alustavissa suunnitelmissa tontille on sijoitettu 67 autopaikkaa, kun esitetty kerrosalamäärä asemakaavan mukaisesti edellyttäisi 74 autopaikkaa.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Soulmade Finland Oy



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka

13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 13467 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa kylpylähotellirakennuksen (12 167 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11290 siten, että rakennusalan rajoja ylitetään ja toimintoja sijoitetaan tontilla toisin kuin asemakaavassa, pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoitetaan kellariin, julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista ja maanpinnan likimääräisistä korkeusasemista sekä autopaikkamääräyksestä poiketaan.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suunnitelma noudattaa kaavan massoitteiluperaatetta ja rakennusalan ylitykset tontilla ovat vähäisiä. Pienellä runkosyvyydellä ja optimaalisella pihojen suuntauksella saavutetaan kaavaratkaisuun verrattuna parempaa ympäristöä. Maanalaiset tilat, ulkouima-altaat ja katokset sijoitetaan tontilla tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Kylpylään liittyville terasseille, saunoille, suihkuille ja ulkoaltille on suunniteltu rauhallinen ja toiminnallisesti järkevä sijainti. Yksikerroksiset piharakennukset, jotka sijoittuvat erilleen pääarakennuksesta, antavat piholle pienimittakaavaista tilallisuutta ja muodostavat suojaisia paikkoja. Lähelle tontin rajaa sijoittuvista saunoista pääsee myös mereen uimaan. Lounaaseen suuntautuvalla pihalla on pääsy rantaraitilta, jonka kulkijoita ja kylpylähotellin asiakkaita palvelee kioski.

Pihoilla on rakennusalan rajan ulkopuolella muutamia rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuja IV-rakenteita, johtuen kaavassa määrätystä konehuoneiden sijoittamisesta kellariin. Niiden sijoittamisessa ja muotoilussa on huomioitu näkymät puiston ja tontin välillä sekä säännökset tulo- ja poistoilmalaitteiden etäisyyksistä.

Perusteena pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamiselle vähäisessä määrin kellariin on sillä saavutettu rakennuksen kevyempi, läpinäkyvämpi ilme ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö. Lasiseinäisessä ensimmäisessä kerroksessa puku-, pesu- ja WC-tilat veisivät maanpäällistä valoisaa tilaa ja tukkisivat keskeisiä näkymiä.

II-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittyy suunnitelmassa kaavan sallimasta 2,41 metrillä (asemakaava +11.3, suunnitelma +13.71) ja III-kerroksisen osan ylin korkeusasema 0,99 metrillä (asemakaava +15.6, suunnitelma +16.59). Rakennuksen ja maanpinnan korkeusasemat on suunniteltu kaavamerkintö-



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

jen sijaan nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman edellyttämälle tasolle sovittaen yhteen kaupungin katu- ja puistosuunnitelman kanssa. Tavoitteena on tulvariskin huomioiva turvallinen rakentaminen. Maanpintaa tontilla ja ympäristössä nostetaan ilmastomuutoksesta johtuvaan tulvakorkeuteen varautumisen vuoksi voimassa olevan ohjeen mukaisesti. Helsingin kaupungin määrittämä turvallisen rakentamisen korkeusasema, johon tulvavesi voi tilapäisesti nousta, on tontilla +3.1 (N2000). Toimivat, mutta minimoidut kerroskorkeudet on huomioitu kylpylähotellin toimintojen ja huoltoliikenteen näkökulmasta. Jätehuone ja huoltotilat on kaavan mukaisesti sijoitettu rakennuksen kellariin, jossa vapaa korkeus huoltoajoreitillä on max. 3 m. Rakenteiden paksuudet ja talotekniikan varaukset on huomioitu kerroskorkeuksissa. Asemakaavan pohjana ollut viitesuunnitelma ei ole ottanut huomioon myöhemmin tutkittuja, kestäväen rakentamisen näkökulmasta merkittäviä asioita, joiden pohjalta rakennuksen toimivat kerrosten ja katon korkeusasemat muodostuvat.

Kaavamääräyksen mukainen autopaikkamäärä rakennettavalle rakennusoikeudelliselle kerrosalalle on $12\,167\text{ k-m}^2 / 165\text{ k-m}^2 = 74\text{ ap}$. Nykyinen voimassa oleva pysäköintiohje mahdollistaa enintään $1\text{ ap} / 350\text{ k-m}^2$. Pysäköintiohjeen mukainen autopaikkamäärä rakennettavalle kerrosalalle on $12\,167\text{ k-m}^2 / 350\text{ k-m}^2 = 35\text{ ap}$. Suunnitelmassa noudatetaan kaupungilta saatua ohjeistusta autopaikkamäärän suhteen. Suunniteltu autopaikkamäärä 67 kpl on hieman pienempi kuin asemakaavamääräyksessä, mutta suurempi kuin voimassa oleva, asemakaavan voimaantumisen jälkeen laadittu pysäköintiohje ohjeistaa.

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 18.6.2009 voimaan tullut asemakaava nro 11290. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on kylpylähotellin korttelialuetta, johon saa rakentaa itäosallaan kolmikerroksisen ja länsiosallaan kaksikerroksisen hotellirakennuksen, jossa tulee olla kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta. Korttelialueen eteläreunalle rakennusalan eteläpuolelle on kaavassa osoitettu maanalainen tila. Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkaukskohdan ylin sallittu korkeusasema on määrätty asemakaavassa ja korttelialueelle on merkitty maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia. Rakennusalan ulkopuolelle on osoitettu myös katoksen rakennusala ja



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

likimääräiset alueen osat ulkoterassille ja uima-altaalle. Kaavan mukaan kylpylähotellia varten on rakennettava 1 autopaikka / 165 k-m². Ilmanvaihtokonehuoneet ja muu talotekniikka on määrätty sijoitettavaksi kellariin samoin kuin jätehuollon laitteet ja huoltotilat. Rakennusoikeus korttelialueella on 12 300 k-m². Kylpylähotellin korttelialuetta itä- ja pohjoispuolella puistossa kiertää kaavaan merkitty hälytysajoneuvon ajoyhteys.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on pääosin merellisen virkistys- ja matkailun aluetta, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin. Merkintä sisältää loma-asumisen ja matkailun alueita. Korttelialueen itäisin ja eteläisin osa ulottuu alueelle, joka yleiskaavassa on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.

Nykyisin rakennuspaikka on rakentamaton ja sillä sijaitsee palloilukenttiä ja Kiinteistöhuollon hiekkasiiloja. Korttelialueella ja ympäröivällä Sigurd Frosteruksen puiston alueella on tehty maaperätutkimuksia ja alueella on havaittu pilaantuneita maa-aineksia. Korttelialueella on muutamia luonnonvaraisesti kasvaneita puita.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu rakennuspaikan naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (6.3.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamat asemakaavasta eivät ole merkittäviä, eikä poikkeamisella ole huomattavia vaikutuksia muiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistutuksessa todetaan, ettei poikkeamia voi pitää vähäisinä. Uudessa suunnitelmassa kylpylähotelli on paisunut huomattavasti viitesuunnitelmasta, jonka perusteella asemakaavaan muutos tehtiin. Muistutuksessa huomautetaan, että asemakaavan valmistelun yhteydessä hotelliin korostettiin olevan pienimuotoinen ja aiheuttavan vain vähäisiä maisemallisia häiriöitä, millä perusteltiin yleiskaavan mukaisuutta. Asemakaavan voimaantuloa edeltäneessä oikeusprosessissa lainmukaisuuden katsottiin lopulta riippuvan siitä kuinka pienimuotoisesta ja maisemaa häiritsemättömästä rakentamisesta on kyse. Asemakaavasta haetuilla poikkeamilla ei muistuttajan mielestä voida kiertää oikeudellisesti asetettuja rajoitteita ja ehtoja rakentamiselle eikä poikkeamista voida sallia pelkkien taloudellisten tai hakijan



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

omien intressien perustalta. Lisäksi muistutuksessa esitetään, että poikkeamia tulisi kompensoida alueen muille käyttäjille, lähiasukkaille, kulttuuriympäristölle, maisemakuvalle ja luonnolle.

Asemakaavan viitesuunnitelman läpinäkyvän ensimmäisen kerroksen päälle on muistuttajan näkemyksen mukaan uusissa suunnitelmissa lisätty maisemaa peittävä, läpinäkymätön toinen kerros hotellihuoneita. Hotelli ei enää sulaudu maisemaan asemakaavassa esitetyllä tavalla vaan muodostaa muurimaisen, merellistä maisemaa peittävän rakenteen. Rakennusneliöiden uudenlainen massoittelu kasvattaa muistuttajan mielestä hotellin siipiä niin, että hotelli peittää yhä enemmän maisemaa ja kaventaa edelleen hotellin siipien ja meren rannan välille jäävää maa-aluetta ja kulkureittiä Frosteruksen puistoon.

Muistutuksessa kritisoidaan rakennelmien ja laitteiden sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle. Hotellin yksityisten tilojen siirtäminen irti rakennuksesta, rakennusalueen rajojen yli rikkoo asemakaavassa asetettua yksityisen tonttialueen ja julkisen puistotilan saumatonta yhteenliittymistä muodostaen muurimaisia esteitä vapaalle liikkumiselle ja kaupallinen toiminta valtaisi lisää julkista tilaa puistosta. Muistuttajan mielestä perusteluista ei käy ilmi, miten rakennelmien sijoittaminen pihalle parantaisi sopimista maisemaan tai vähentäisi rakennuksen peittävää vaikutusta.

Muistutuksen mukaan tilojen siirtäminen kellariin ei ole välttämätöntä eikä tarkoituksenmukaista, sillä maanpäälisissä tiloissa on riittävästi mahdollisuuksia tilojen sijoittamiselle ilman, että kevyempi, läpinäkyvämpi ja maisemaan sulautuva ilme vaarantuu. Uusissa suunnitelmissa on muistutuksen mukaan kokonainen kerros kylpylätilan päällä sekä kolme muuta siipeä läpinäkymätöntä tilaa, jonne tilat olisi voitu sijoittaa, ellei hotellin huonemäärä olisi kasvatettu 25 % alkuperäiseen viitesuunnitelmaan verrattuna.

Suunnitelmassa yleisessä käytössä oleviin tiloihin vaikuttaa muistuttajan mukaan olevan laskettu sellaisia tiloja, jotka ovat hotellissa majoituvien käytössä eivätkä kuulu varsinaisesti vaadittuihin yleisiin kylpylätoimintoihin.

Muistutuksen mukaan poikkeaminen asemakaavaan merkityistä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista ja maanpinnan korkeusasemista on merkittävä, eikä johdu uudesta korkojärjestelmästä tai kestävästä rakentamisen vaatimuksista, vaan siitä, että suunnitelmassa on lisätty kokonainen kerros viitesuunnitelmissa yksikerroksisena esitetyn kylpyläosan sakaraan. Poikkeamishakemuksen pohjana oleva suunnitteluratkaisu on muistuttajan mielestä täysin risti-



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

riidassa asemakaavassa esitetyn pienimuotoisuuden ja läpinäkyvyyden kanssa ja vaatisi asemakaavan muutoksen.

Muistuttaja pitää perusteluja poikkeamiselle asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta siten, että noudatettaisiin kaupungin pysäköintiohjetta tai hankkeen omia tavoitteita, epäjohtonmukaisina. Hotellin kävijämäärä voi muistuttajan mukaan olla jopa nelinkertainen suhteessa asemakaavavaiheessa tehtyyn selvitykseen, jonka perusteella autopaikkojen tarve on alun perin arvioitu. Lisäksi selvityksen aikaisesta tilanteesta on alueella olevia kadunvarsipaikkoja vähennetty merkittävästi. Muistutuksessa huomautetaan, että alun perin alueen suunnittelun ehtona yleiskaavassa oli, ettei liikennealueiden tarve ja varaukset nykyisestäään kasva ja että alueella olisi vähintään tehtävä uusi ajankohtainen pysäköintiselvitys. Lisäksi muistutuksessa huomautetaan, että uusissa suunnitelmissa on merkitty 3 pysäköintipaikkaa hotellin eteen kadunvarteen ja että kaikki autopaikat tulisi sijoittaa maan alle asemakaavan mukaisesti.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että muistutuksen tekijä rinnastaa hankkeen suunnitelman asemakaavan laatimista varten tehtyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelma ei ole juridisesti sitova, vaan suunnittelua ohjaa asemakaava. Muistutuksen tekijän vaatimukseen kompensatioista hakija toteaa, että poikkeamismenettelystä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa, jossa ei ole kompensatiovaatimusta poikkeamisiin liittyen.

Muistutuksessa esitettyyn huomautukseen viitesuunnitelman läpinäkyvän ensimmäisen kerroksen päälle lisätystä maisemaa peittävästä hotellihuonekerroksesta, hakija ilmoittaa vastineessaan, että hankkeen suunnitelma noudattaa asemakaavaan merkittyjä kerroslukuja II ja III. Hakija toteaa, että N2000 korkeusjärjestelmään siirtymisen aiheuttama korkojen nousu (+0,3 m) ja Helsingin kaupungin suunnittelun lähtötiedoksi annettava turvallinen rakentamisen korkeusasema ovat kaksi eri asiaa ja että rakennuksen korkoihin liittyvä poikkeama on perusteltu yksityiskohtaisesti poikkeamishakemuksessa. Laadittu näkemäselvitys, joka on poikkeamishakemuksen liitteenä, osoittaa, että rakennuksen räystäskoron nousu ei peitä näkymiä olennaisesti.

Hakijan mukaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisella kellariin on saavutettu 1. kerroksen kevyempi, läpinäkyvämpi ilme ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö. Muistutuksen tekijänkin toivoma mahdollisimman läpinäkyvyys ja avoimuus saadaan toteutettua tällä ratkaisulla



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksen mukaiseen väittämään hotellin huonemäärän kasvattamisesta 25 %:lla hakija toteaa, että kylpylätilojen ja siihen liittyvien palvelutilojen määrä toteutuu suunnitelmassa, eikä siihen liity poikkeamista. Asemakaavassa ei ole määrätty hotellihuoneiden määrää.

Hakija korostaa, että rakennusala on eri käsite kuin kerrosala ja että kaavassa on mahdollistettu rakennusala syvärunkoiselle rakennukselle. Suunnitelman runkosyvyys ja rakennuksen peittoala on pienempi. Rakennusalan rajan alituksia on erityisesti rakennuksen keskiosassa. Pienemmällä runkosyvyydellä ja optimaalisella pihojen suuntauksella saavutetaan parempaa ympäristöä mm. pihojen mikroilmaston ja sisätilojen luonnonvalo-olosuhteiden ansiosta.

Hakija toteaa, että hankkeen suunnitelmassa on yhden syvärunkoisen ja raskaan rakennusmassan sijaan päämassan lisäksi useampia pieniä paviljonkimaisia rakennelmia. Yksikerroksiset piharakennukset, jotka sijoittuvat erilleen päärakennusmassasta, antavat piholle pienimuotoisuutta, jota muistuttajakin peräänkuuluttaa. Ilmanvaihtorakenteet sijaitsevat tontilla rakennusalueen rajan ulkopuolella, koska niiden sijoittamisessa ja muotoilussa on huomioitu näkymät sekä säännökset tulo- ja poistoilmalaitteiden etäisyyksistä. Mikäli IV-konehuoneet sijoitettaisiin kaavan vastaisesti katolle, rakennus olisi kerrosta korkeampi.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että kylpylähotellin tontti ei ole asemakaavassa yleistä puistoaluetta. Pihojen luonne ei kuitenkaan ole yksityinen. Pihoja ei ole aidattu ja kaikille piholle on pääsy rantaraitilta. Kioski palvelee rantaraitilla kulkijoita ja pihasaunat ovat kaikkien kylpylän asiakkaiden käytössä.

Autopaikkojen osalta hakija toteaa noudattavansa kaupungilta saatua ohjeistusta. Tien varressa, tontin ulkopuolella olevat autopaikat ovat kaupungin yleistä pysäköintiä, eivätkä liity hankkeeseen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helen Oy:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (liikuntapalvelut) sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta (pelastuslaitos).

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma noudattaa asemakaavan periaatteita, poikkeamat kaavasta eivät ole merkittäviä ja ajantasainen ohjeistus turvallisista rakentamiskorkeuksista ja suunni-



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

telmien tarkentuminen asemakaavan voimaantumisen jälkeen perustelevat poikkeamistarvetta.

Poikkeamishakemuksen mukaisilla suunnitelmilla saavutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisempi ja ympäristöön sopivampi ratkaisu, kuin asemakaavan mahdollistamalla ratkaisulla. Asemakaavaan merkittyjen rakennusalan rajojen ylittäminen ja toimintojen sijoittaminen tontille kaavasta poiketen on pääosin seurausta kylpylähotellirakennuksen suunnittelusta vuonna 2019 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisusta. Arkkitehtuurikilpailun avulla on haluttu varmistaa rakennuksen sopeutuminen merelliseen maisematilaan ja puistomaiseen ympäristöön, mitä korostettiin myös voittajaehdotuksen arviointiperusteissa. Arkkitehtuurikutsukilpailu järjestettiin tontinvaraajan, Helsingin kaupungin ja Suomen Arkkitehtiiton toimesta ja Avanto Arkkitehtien laatima voittajaehdotus valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi.

Suunniteltu kylpylähotellirakennus noudattelee pääpiirteissään asemakaavaa, mutta kapearunkoisena rakennuksena mahdollistaa läpinäkyvämmän ja keveämmän yleisilmeen sekä laajat piha-alueet, joille on toiminnallisesti perustelluista syistä suunniteltu pienimittakaavaisia kylpylätoimintaa tukevia rakennuksia kaavan rakennusalan ulkopuolelle. Luonnossuunnittelun tarkentuessa ja kellariin asemakaavan edellyttämällä tavalla sijoitettavasta konehuoneesta johtuen on ollut tarpeen sijoittaa piha-alueelle ilmanvaihdon kuilurakenteita, jotka on suunniteltu rakennukseen ja maisemaan sovitettuina ja siten, etteivät ne haittaa tärkeitä näkymiä. Jätehuollon laitteet ja huoltotilat sijoitetaan asemakaavan mukaisesti kellariin.

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellariin vähäisissä määrin (n. 850 m²) on perusteltua kylpylätoimintaa palvelevien puku-, pesu- ja WC-tilojen osalta, koska tilat eivät tarvitse luonnonvaloa ja ratkaisu osaltaan mahdollistaa avoimemman maantasokeroksen toteuttamisen. Rakennusoikeutta ei suunnitelmassa ylitetä ja rakennusoikeudellisen tilan sijoittaminen kellaritasolle johtaa siihen, että rakennuksen maanpäällinen osuus jää hiukan pienemmäksi kuin mitä asemakaava mahdollistaisi.

Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän sallitun korkeusaseman ja maanpinnan likimääräisen korkeusaseman ylittäminen on perusteltua johtuen varautumisesta merenpinnan nousuun voimassa olevan ohjeistuksen perusteella. Vaikutus kaavaratkaisuun nähdessä tästä johtuen on metrin suuruusluokkaa. Kaksikerroksisella osuudella suunnitelmien tarkentuessa on käynyt ilmi, että asemakaavan yllin sallittu korkeusasema on osoittautunut liian matalaksi asemakaavan mukaisen kerrosluvun toteuttamiseksi, ottaen huomioon turvallisen ra-



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

kentamiskorkeudesta johtuvat sisätilojen korkeusasemat, riittävä huonekorkeus ja rakenteiden paksuudet. Asemakaavan mukaisen ratkaisun ja poikkeamishakemuksen liitteenä olevan ratkaisun eroa lähimpien asuintalojen näkymässä on vertailtu hakemuksen liitteenä olevassa näkemäselvityksessä. Selvitys osoittaa, ettei räystäskoron nousu peitä näkymiä olennaisesti.

Autopaikkamääräyksen mukaisesta autopaikkojen määrästä poikkeaminen perustuu hakijan arvioon kylpylähotellin tarpeeseen perustuvasta autopaikkamäärästä. Pysäköintipaikkamäärien osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät voimassa olevat työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017) ovat kaavan voimaantumisen jälkeen muuttuneet. Voimassa oleva ohje antaa kantakaupungin eteläosan alueella mahdollisuuden huomattavasti pienempään määrään autopaikkoja kuin voimassa oleva asemakaava. Kylpylähotellin toiminta perustuu konseptiin, jonka mukaan suurin osa asiakkaista saapuu julkisella liikenteellä, kävellen tai pyöräillen. Voimassa olevan autopaikkamääräyksen mukainen autopaikkamäärä on siksikin perusteltua alittaa hakemuksessa esitetyn määrän mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a
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 poikkeaa-



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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

Sinikka Lahti, tiimpäällikkö, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat (sisältää asemapiirroksen)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Näkemäselvitys

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Tiedoksi	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Päätöstä erikseen pyytäneet KYMP Myyntilaskut	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 67 § (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.



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen 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 26.5.2023 saakka 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.



04.06.2023

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.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden 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 67 § (Maksun osalta).

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



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

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.

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 oikaisuvaatimusanajan 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:

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



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

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

- 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.



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.06.2023.