



01.06.2022

Maankäyttöjohtaja

---

**69 §**

**Pasila, Ilmalankuja 3, poikkeamishakemus**

HEL 2022-004550 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-01538, hankenumero 5046\_86

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17053 tonttia 14 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11444 seuraavasti:

- rakennusoikeus ylitetään 1930 k-m<sup>2</sup>:llä (19,5 %),
- ylitetään kerrosluku IV yhdellä kerroksella tontin keski- ja eteläosassa,
- valokatteinen tila sijoittuu rakennuksen keskivaiheille aueten etelään rakennusta halkovan valokatteisen tilan sijaan,
- rakennusalan raja ylitetään Ilmalantorin nurkalla maantasokerroksessa 110 m<sup>2</sup> sekä 7,3 metrin korkeudessa 380 m<sup>2</sup> ja eteläkulmassa 8 m<sup>2</sup>,
- Televisiokadun puolella rakennuksen ylimmät kerrokset ylittävät tontin rajan 1,2 metrillä likimääräisen korkeuden +52.200 (maantasosta noin 12,2 metriä) yläpuolella,
- pysäköintitilaan johtavaa ajoluiskaa ei sijoiteta rakennukseen tai seinälliseen katokseen.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ajoyhteys tontille 14 tulee rakentaa siten, että se palvelee myös tontin 15 tulevana ajoyhteytenä.
- Pysäköintilaitos tulee toteuttaa siten, että pysäköintilaitoksen läpi on mahdollista ajaa tontin 13 tulevaan pysäköintilaitokseen.
- Ajoyhteydessä pysäköintilaitokseen tulee huomioida tarvittavat näkemät liityttäessä Televisiokadulle.
- Muurit ja ajoluiskan seinämät tulee rakentaa kivipintaisina. Ajoluiskan ja piha-alueiden yhteyteen tulee sijoittaa istutusalueita ja -laatikoita, joille on varattava riittävästi tilaa ja istutussyvyyttä.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija



01.06.2022

Maankäyttöjohtaja

---

Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankuja 3

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17053 tontti 14

Hakemus

Hakija hakee lupaa toimistotalon (11 830 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11444 siten, että

- rakennusoikeus ylitetään 1 930 k-m<sup>2</sup>:llä (19,5%),
- ylitetään kerrosluku IV yhdellä kerroksella tontin keski- ja eteläosassa,
- valokatteinen tila sijoittuu rakennuksen keskivaiheille aueten etelään rakennusta halkovan valokatteisen tilan sijaan,
- rakennusalan raja ylitetään Ilmalantorin nurkalla maantasokerroksessa noin 110 m<sup>2</sup> verran sekä noin 7,3 metrin korkeudessa noin 380 m<sup>2</sup> ja eteläkulmassa noin 8 m<sup>2</sup>.
- televisiokadun puolella rakennuksen ylimmät kerrokset ylittävät tontin rajan likimääräisen korkeuden +52.200 yläpuolella (maantasosta noin 12,2 metriä). Uloke ylettyy enimmillään noin 1,2 metrin päähän tontin rajasta.
- asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan pysäköintitilaan johtavat luiskat tulee sijoittaa rakennuksiin tai seinällisiin ka-  
toksiin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- Voimassa oleva asemakaava (2006) perustuu aikakauden mukaisen Business-Park-tyyppisten toimitilojen rakentumiselle tonteille 13–16. Suunnitteilla olevan rakennuksen lähtökohtana on sen sijaan yhden pääkäyttäjän erityistilaohjelma. Tilaohjelman ydin ja rakennuksen muodon kannalta määräävä tekijä on n. 1 600m<sup>2</sup> suuruinen, korkea ja muuntojoustava erityistoimitila. Tähän tilaan liittyvät muut pääkäyttäjän toimisto-, tuki- ja tekniset tilat vaativan huolto-, kulku- ja turvallisuuslogistiikan mukaisesti. Pääkäyttäjän tilat sijoittuvat kerrokseen 3-5. Kaavamääräysten mukaisesti hankkeen ensimmäinen kerros on varattu pääosin myymälä-, ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja IV-konehuoneet on sijoitettu vesikaton sisäpuolelle. Rakennuksen 2. kerrokseen on varattu pääkäyttäjän tilojen laajentumisvara, jonka tulee olla samassa rakennuksessa. Alkuvaiheessa tämä kerros varataan ulosvuokrattaviksi tiloiksi.
- Ilmalankujan ja Televisiokadun risteykseen ei asemakaavassa ole merkitty rakennusala ja mahdollista sisäänkäyntiä on merkitty ko-



01.06.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

rostamaan suurikokoinen katos. Suunnitelmassa aukio ja katos on korvattu kahden kerroksen korkuisella sisäänvedolla, jolloin yläpuoliset toimistokerrokset muodostavat kokonaan katetun sisäänkäyntiaukion. Rakennuksen sisäänkäynti ja vastapäisen toimistorakennuksen sisäänkäynti muodostavat yhtenäisen kaupunkikuvallisen porttiaiheen. Eteläkulman rakennusalueen ylitys on vähäinen eikä vaikuta oleellisesti naapureiden olosuhteisiin.

- Erkkeri korostaa rakennuksen arkkitehtuuria ja erityisluonnetta ja muodostaa etelästä Televisiokatua saavuttaessa kaupunkikuvallisen efektin.
- Pysäköintiin johtavan ajoluiskan kohdalla ei ole rakennusmassaa eikä korkea seinällinen katos ole kaupunkikuvallisesti tähän sijaintiin sopiva. Rakennuksen autopaikat ja huolto on sijoitettu kellarikerrokseen. Kellaritasolle johtava luiska johtaa Televisiokadulta kellarikerrokseen ainoassa sijainnissa, jonka kohdalta kaavassa ei ole kiellettyä järjestää ajoneuvoliittymää tontille. Luiska sijaitsee puoliksi tontilla 15 ja tarjoaa mahdollisuuden käyttää luiskaa tonttien yhteisenä kellarin ja huollon sisäänajona.

## 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 4.8.2006 lainvoiman saanut asemakaava nro 11444. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 9 900 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen toimitilarakennuksen. Rakennuksen kerrosluvut ovat IV ja pohjoisosassa VI. Rakennusala on luoteiskulmasta sisäänvedetty ja sisäänvedon yhteyteen on merkitty katos. Rakennusalan keskelle on sijoitettu tontilta 13 tontille 15 kulkeva valokatteinen tila. Asemakaavassa määrätään, että pysäköintiin johtavat ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin tai seinällisiin katoksiin.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Osaa tontista käytetään pysäköintialueena. Tontti rajautuu länsireunastaan Ilmalankujaan, jolle rakennetaan parhaillaan raitiotietä. Tontin itäpuolella sijaitsevalla tontilla nro 15 sijaitsee Yleisradion Autotalo, joka on saanut purkuluvan. Eteläpuolella sijaitseva tontti 13 on rakentamaton ja tällä hetkellä pysäköintikäytössä.



01.06.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (25.04.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Naapurina kuultu HSY jätti lausunnon (19.5.2022), jossa se toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja ne sijaitsevat Ilmalankujalla. Kaavasta poikkeaminen ei edellytä vesihuollon lisärakentamista tai johtosiirtoja.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusoikeuden, kerrosluvun ja rakennusalueiden rajan ylitys mahdollistavat tulevan pääkäyttäjän erityistoimitilan sijoittamisen tontille, joka on ollut pitkään tyhjiillään ja joka sijaintinsa puolesta sopii erinomaisesti tulevalle pääkäyttäjälle. Poikkeamat eivät kasvata rakennuksen volyymia ympäristöön nähden liikaa, eikä niistä aiheudu haittaa oleville rakennuksille tai naapuritonttien tulevalle kehittämiselle. Rakennuksen sisäänkäynnistä on tehty näyttävä ja kutsuva ilman kaavan vaatimaa katosaihetta. Valokatteisen tilan sijoittaminen rakennuksen keskelle kohti tontin eteläpuolta mahdollistaa rakennuksen tulevien toimintojen sijoittumisen sekä yleisten tilojen avaamisen kohti Yleisradion puistomaista piha-aluetta. Ylimpien kerrosten ulokkeen rakentaminen sallitaan rakennusjärjestyksen puitteissa. Ehdotettu ajoluiska on päätöksessä esitetyin ehdoin kaupunkikuvallisesti sijaintiin sopivampi kuin seinällinen katos. Poikkeamisessa asetetuin ehdoin varmistetaan naapuritonttien pysäköintiratkaisujen luonteva toteuttaminen myöhemmässä vaiheessa sekä vehreän ja laadukkaan ajoyhteyden ja pihatilojen järjestäminen.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.



01.06.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §  
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3 a  
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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207  
outi.ruski(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1



01.06.2022

Maankäyttöjohtaja

---

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

**Tiedoksi**

Kymp/Talouden tuki  
Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



01.06.2022

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 69 § (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.



01.06.2022

**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.





01.06.2022

## 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 69 § (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.



01.06.2022

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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



01.06.2022

**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.



01.06.2022

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 02.06.2022.