



26.11.2024

§ 653

Herttoniemi, Työnjohtajankatu 1, poikkeamishakemus

HEL 2024-009471 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-05984, hankenumero 5049_138

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemen yritysalue) korttelin 43053 tontteja 5, 7, 11 ja 12 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12481 seuraavasti:

- Korttelin 43053 tonteille 5, 7, 11 ja 12 ei tarvitse toteuttaa asemakaavassa määrättyä vähimmäismäärää autopaikkoja siten, että
 - tonttia 5 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka ja 1 tavallinen autopaikka,
 - tonttia 7 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka ja 1 tavallinen autopaikka,
 - tonttia 11 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka ja 4 tavallista autopaikkaa ja
 - tonttia 12 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka.
- Korttelin 43053 tontin 5 sallittu rakennusoikeus ylittyy 128,0 k-m² (3,6 %) poistumistieportaan vuoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ennen tonttien 5, 7, 11 ja 12 ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa ko. tonttien käyttöön tulee olla rakennettuna yllä mainittujen tonttikohtaisesti toteutettavien autopaikkojen lisäksi vähintään 102 uutta autopaikkaa, joita ei ole esitetty muiden kiinteistöjen autopaikkalaskelmissa. Autopaikat tulee olla rakennettuna asemakaavan mukaisesti enintään 400 m päähän.
- Hakijoiden tulee ennen rakennusten käyttöönottoa osoittaa, että 102 autopaikkaa tarjotaan ensisijaisesti käyttöönotettavien tonttien rakennusten asukkaille ja toimitilojen omistajille/vuokralaisille.

Maksu

2 910 euroa

Hakija



Helsingin Osuuskauppa Elanto

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemen yritysalue) korttelin 43053 tontit 5, 7, 11 ja 12

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuntojen ja liiketilojen (yhteensä 25 278 k-m²) rakentamiseen

- poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12481 siten, että korttelin 43053 tontin 5 sallittu rakennusoikeus ylittyy 128 k-m² (3,6 %) poistumistieportaan vuoksi
- poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12481 siten, että kaavassa määrättyjä autopaikkojen vähimmäismääriä ei tarvitse noudattaa siten, että tonteille 5, 7, 11 ja 12 toteutetaan asemakaavassa määrättyistä autopaikoista
 - Tonttia 5 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka ja 1 tavallinen autopaikka
 - Tonttia 7 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka ja 1 tavallinen autopaikka
 - Tonttia 11 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka ja 4 tavallista autopaikkaa
 - Tonttia 12 palvelemaan toteutetaan vain 1 LE-paikka

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Autopaikkojen osalta

- poikkeaminen mahdollistaa alueen pysäköintitarpeiden palvelemisen tehokkaasti, ekologisesti sekä asukkaille edullisella tavalla hyödyntäen aluepysäköintilaitoksen jo valmistunutta kapasiteettia
- hakija on vuosina 2023 ja 2024 käynyt läpi muut mahdollisuudet toteuttaa korttelin 43053 tonttien pysäköintijärjestelyt, mutta toimivaa ja realistista ratkaisua ei ole löytynyt. Kortteliin 43053 sijoitetaan tonttien 6, 8, 9 ja 10 autopaikat, mutta tonttien 5, 7, 11 ja 12 osalta sijoittaminen korttelialueelle johtaisi monikerroksiseen maanalaiseen pysäköintiratkaisuun. Useampaan tasoon toteutettuna korttelin sisäinen maanalainen pysäköintilaitos sijoittuisi osin pohjavedentason alapuolelle ja olisi ratkaisuna kohtuuttoman hiili-intensiivinen ja teknisesti kompleksinen ja taloudellisesti kestävä ratkaisu. Nyt esitetty toteutustapa on kaikista tarkastelluista vaihtoehdoista ekologisesti tarkasteltuna, elinkaaren pituudeltaan, tekniseltä toteutuk-



seltaan ja taloudellisesti tarkasteltuna laadukkain ja asemakaavaan nyt kirjattua mahdollisesti monikerroksista pysäköintikansiratkaisua olennaisesti parempi

- Herttoniemen Korttelipysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen jo rakennetut lohkot, joita voidaan hyödyntää hakijan omistamien pysäköintiyhtiön osakkeiden tuottaman 120 pysäköintioikeuden nojalla, ovat jo tuoneet alueelle sellaisen pysäköintikapasiteetin, joka kattaa tontin 91-43-53-1 pysäköintitarpeen, eikä 102 fyysistä autopaikkaa osoiteta minkään toisen kiinteistön asemakaavan ja rakennuslupien mukaisiksi velvoitepaikoiksi.

Kerrosalailityksen osalta

- kerrosalailitys vaikuttaa vain vähäisesti rakennuksen kokonaismassaan ja ylitys sallittuun rakennusoikeuteen on vain 3,6 %
- porras on kokonaan rakennusmassan sisällä oleva sisäporras, jolloin sitä ei erota muusta julkisivusta ja istuu kokonaisuuteen kaupunkikuvallisesti. Näin saadaan toteutettua myös asemakaavan tavoitteet rakennusten kappalemaisuudesta. Lisäksi porras on valoisa, käyttöolosuhteiltaan turvallinen ja toimii lisäkulkuyhteytenä kerrosten välillä. Porrashuoneen ikkunoista ja tasanteiden lasiovien kautta saadaan valoa myös kerrostasokäytävään. Porras on luonteva osa julkisivua ja vastaa asemakaavan ohjaamaa ratkaisua
- kohteen asunnot toteutetaan laadukkaasti, soveltaen Hitas-työryhmän asuntojen laadun tarkastuslistan suunnitteluohjeita
- paloasetuksen 33 § mukaan vaihtoehtona toiselle poistumisportaalille olisi automaattinen sammutuslaitteisto. Tähän vaihtoehtoon verrattuna kaksi poistumisporrasta vievät enemmän kerrosalaa, mutta tuovat rakennukseen vaihtoehtoiset kulkureitit sekä luonnonvaloa.

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 22.5.2024 vahvistettu asemakaava nro 12481. Asemakaavan mukaan kortteli on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-2), jonne saa sijoittaa asumista ja korttelin kerrosalasta vähintään 15 % on käytettävä liike-, toimisto-, palvelu-, hotelli- tai palveluasuntojen tiloja varten. C-2-korttelilla raken-



nusoikeutta on yhteensä 25 150 k-m². Pysäköintiä ja autopaikkojen vähimmäismääriä koskevat määräykset ovat seuraavanlaisia:

- Korttelin 43054 kaikki autopaikat on sijoitettava korttelissa sijaitsevan LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Muilla alueilla autopaikat on sijoitettava kellariin tai pihakannen alle korttelissa tai enintään 400 m päähän pysäköintilaitokseen.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät: asunnot 1 ap/130 k-m², asuntojen vieraspysäköinti 1 ap/1 000 k-m², liiketilat, ravintolat ja toimistot 1 ap/100 k-m².
- Kaupungin vuokra-asunnot tai ARA-vuokra-asunnot: Autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.
- Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.
- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos nimeämättömiä paikkoja toteutetaan yli 200, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Korttelin tonteilla (5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12) on rakennuslupaa edeltävä suunnittelu käynnissä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (20.8.2024) ja kuulutuksella Helsingin uutiset -lehdessä 28.8.2024 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 28.8.–11.9.2024. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajien mukaan poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä erityistä syytä poikkeamiselle ole. Aluetta ei ole asemakaavassa haluttu toteuttaa vähäautoisena kaupunginosana, ja muistuttajien mielestä alueen valmistuneiden ja valmistuvien talojen asukkaiden tulee voida luottaa kaavan määräyksiin.

Muistuttajien mukaan maankäytöllisiä perusteita olla sijoittamatta velvoiteautopaikkoja hakijan omalle tontille ei ole, vaan poikkeaminen tuo



taloudellista hyötyä hakijalle. Velvoiteautopaikkojen toteuttamatta jättäminen ja niiden osoittaminen markkinaehtoisina korttelin 54 pysäköintilaitokseen muistuttajien mukaan todennäköisesti johtaisi alueella villiin pysäköintiin ja laittomiin parkkipaikkoihin, eikä poikkeaminen johda parempaan tulokseen kuin kaavan mukaisella rakentamisella.

Muistutuksissa todetaan, että korttelin 54 pysäköintilaitoksen autopaikat on asemakaavan mukaan tarkoitettu palvelemaan korttelin 54 tonttien autopaikoitustarvetta, ja muiden kortteleiden autopaikkojen sinne osoittaminen aiheuttaisi huomattavaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja heikentäisi korttelin 54 asukkaiden mahdollisuuksia autopaikkojen käyttöön pysäköintilaitoksessa. Muistuttajan mukaan osakeomistus pysäköintilaitoksessa ei takaa tarvittavia autopaikkoja, vaan voi syntyä tilanne, että pysäköintilaitoksessa ei ole vapaita paikkoja edes osakkaille. Mikäli tämä poikkeamishakemus ja myöhemmät vastaavat hyväksyttäisiin, johtaisi se tilanteeseen, jossa pysäköintilaitoksessa on teoriassa moninkertainen määrä velvoiteautopaikkoja tosiasialliseen autopaikkamäärään verrattuna.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että erityisen syyn poikkeamiselle muodostaa pysäköintitarpeiden palvelemisen tehokkaasti, ekologisesti sekä asukkaille edullisella tavalla hyödyntäen aluepysäköintilaitoksen jo valmistunutta kapasiteettia.

Hakija ilmoittaa, että hakija omistaa 120 osaketta Herttoniemen Korttelipysäköinti Oy:stä, jotka tuottavat oikeuden 120 auton pysäköintiin yhtiön pysäköintilaitoksessa osakaspysäköintimaksun suorittamista vastaan. Osakkeita vastaan on jo toteutettu 102 pysäköintipaikkaa pysäköintilaitokseen, joka vastaa hakijan omistamien osakkeiden määrää huomioiden asemakaavasta seuraava 15 % keskitysvähennys, eli pysäköintilaitokseen on toteutettu ne pysäköintipaikat, joiden osalta hakija on hakenut poikkeusta. Koska näitä 102 pysäköintipaikkaa ei osoiteta minkään muun kiinteistön edellyttämiksi velvoitepaikoiksi, näin ollen kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

Hakija toteaa vastineessaan, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että niillä on niiden pysäköintipaikkojen määrää vastaava määrä osakkeita, jolloin ei pääse syntymään tilannetta, että pysäköintilaitoksessa olisi moninkertainen määrä velvoitepaikkoja tosiasialliseen pysäköintipaikkamäärään verrattuna.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että asemakaavan ja lainsäädännön, erityisesti MRL ja maankäyttö- ja rakennusasetus, pysäköintipaikkojen järjestämisestä koskevien määräysten tarkoituksena on pyrkiä varmis-



tamaan, että kullakin alueella on riittävä määrä pysäköintipaikkoja riippumatta siitä, kuka pysäköintipaikat omistaa tai kuka niitä käyttää. Tämä huomioiden hakija toteaa huolehtineensa siitä, että asemakaavan ja lainsäädännön osalta pysäköintipaikkojen järjestäminen alueella toteutuu.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kerrosalan ylitys on vähäinen ja koska markkinaehtoisten, tehokkuutta ja joustavuutta lisäävien pysäköintiratkaisujen edistäminen esikaupunkikeskustassa, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä, tukee kaupunkistrategian mukaista liikenteen järjestämistä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Poikkeamispäätöksen ehdot huomioiden poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksen ehtoilla turvataan, että alueelle syntyy korttelin 43053 tonttien 5, 7, 11 ja 12 osalta asemakaavamääräysten mukainen kokonaismäärä uusia autopaikkoja, jotka ensisijaisesti ovat tarjolla poikkeamisen kohteena olevien tonttien asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Poikkeamisella ei näin ollen arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pysäköinnille ja liikenteen järjestämiselle. Vuorottaiskäyttö huomioon ottaen 102 autopaikkaa mahdollistaa 120 pysäköintioikeutta, jotka jakaantuvat tonteille seuraavasti:

- tontti 5: 31 autopaikkaa
- tontti 7: 30 autopaikkaa
- tontti 11: 28 autopaikkaa
- tontti 12: 31 autopaikkaa

Asemakaavan mukaan ”Korttelin 43054 kaikki autopaikat on sijoitettava korttelissa sijaitsevan LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Muilla alueilla autopaikat on sijoitettava kellariin tai pihakannen alle korttelissa tai enintään 400 m päähän pysäköintilaitokseen.” Asemakaavan selostuksessa todetaan C-1 ja C-2 -korttelien osalta, että ”Osa korttelin autopaikoista sijoitetaan todennäköisesti korttelin 43054 pysäköintilaitokseen”. Lisäksi asemakaavan selostuksessa todetaan pysäköintilaitoksen osalta, että ”Pysäköintilaitos pääasiassa korttelin 43054 pysäköintitarpeisiin. Laitokseen on mahdollista sijoittaa myös alueen muiden kortteleiden autopaikkoja”. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on näin ollen otettu huomioon korttelin 43054 pysäköintilaitoksen toimiminen useamman korttelin pysäköintipaikkoja palvelevana pysäköintilaitokse-



na, ja sen kapasiteetissa on huomioitu koko kaava-alueen pysäköintitarpeita.

Asemakaavan mukaisesti, jos 200 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättömänä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15%. Kaavan sallimat vähennykset huomioiden, korttelin 43053 tarvetta vastaavat 102 pysäköintipaikkaa on jo toteutettu rakennettuihin pysäköintilaitoksen lohkoihin, eikä niitä osoiteta minkään toisen kiinteistön asemakaavan ja rakennuslupien mukaisiksi veloittepaikoiksi. Pysäköintilaitoksen valmistuneissa lohkoissa on jo olemassa se määrä autopaikkoja, joka kattaa pysäköintikapasiteetin, joka on saatu asemakaavan autopaikkoja koskevien laskentaohjeiden periaatteita noudattaen jättää järjestämättä korttelin 43054 jo rakentuneiden ja käyttöönotettujen tonttien 4, 5, 6, 7 ja 8 osalta sekä jätetään poikkeamishakemuksen mukaisesti järjestämättä korttelin 43053 tonttien 5, 7, 11 ja 12 osalta. Pysäköintilaitoksen toteutuessa kokonaisuudessaan laitoksessa on laskennallisesti pysäköintipaikkoja korttelin 43054 kaikkien tonttien pysäköintipaikkojen lisäksi myös korttelin 43053 tonttien 5, 7, 11 ja 12 tarvetta vastaava määrä. Täten alueelle syntyy alueen maankäyttöä varten riittävä autopaikkatarjonta asemakaavan veloittepaikkanormista poikkeamisesta huolimatta.

Poikkeamisen myöntämiseen liittyy ehto, jonka mukaan hakijoiden tulee rakennusluvan yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa osoittaa, että pysäköintilaitoksen autopaikkoja tarjotaan ensisijaisesti käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkaille ja toimitilojen omistajille/vuokralaisille. Ehdon tarkoituksena on varmistaa, että liikenne ja pysäköinti voidaan järjestää alueella etenkin tonttien 5, 7, 11 ja 12 osalta asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Hakijan tulee kirjallisesti osoittaa esimerkiksi sopimuksin, että käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkailla ja toimitilojen omistajilla/vuokralaisilla on etuosto-oikeus asemakaavan määräyksiä vastaavaan lukumäärään autopaikkoja kohtuullisen ajan. Asiasta tulee esittää rakennusvalvonnalle kirjallinen todiste viimeistään ennen rakennusten käyttöönottoa. Jos paikkoja jää kohtuullisen ajan jälkeen varaamatta, niitä voi tarjota ulkopuolisille.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen sekä tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

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.



Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosäntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2024, 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 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



26.11.2024

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
KYMP Myyntilaskut	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym- päristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus



26.11.2024

Asia/16

Muistutuksen tehneet
KYMP Myyntilaskut

Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto