



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**34 §  
Poikkeamishakemus (Sörnäinen, kortteli 10628)**

HEL 2017-004354 T 10 04 01

Lupatunnus 42-872-17-S, hankenumero 5046\_42

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä Helsingin Asumisoikeus Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy, Asunto Oy Helsingin Capellan kanava ja Kalasataman palvelu 2 Oy:n asemakaavaa nro 12210 koskevan poikkeamishakemuksen.

Hakemuksen kohteena olevan asuinkorttelin 10628 tonttien 1–3 ja 6–8, rakentaminen edellyttää korttelin sisällä rakennusoikeuksien siirtämistä tonttien kesken lisäämättä asemakaavan sallimaa kokonaiskerrosalaa 14 750 k-m<sup>2</sup>, poikkeamista liiketilojen määrästä, tontin rajasta, rakennusalan rajasta, autopaikkojen sijoittumisesta, saunaosastojen kattoterasseista ja yhdyskuntateknisiä jakokaappeja varten rakennettavien tilavausten lukumäärästä.

**Hakija**

Helsingin Asumisoikeus Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy, Asunto Oy Helsingin Capellan kanava ja Kalasataman palvelu 2 Oy, c/o Helsingin Asuntotuotantotoimisto (ATT) (jättöpäivämäärä 23.3.2017)

**Rakennuspaikka**

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10628 tontit 1–3 ja 6–8 (Rekisteröity 6.4.2017)

**Hakemus**

**Rakennusoikeuden ylitys**

Rakennusoikeus ylitetään tonteilla 3 ja 5 ja alitetaan tonteilla 2 ja 7 siten, että koko korttelin rakennusoikeus (14 750 k-m<sup>2</sup>) ei ylitä.

Tontti 1(nyk. 1)	2 949 k-m <sup>2</sup>	+1 k-m <sup>2</sup>	0,0 %
Tontti 2(nyk. 2)	4 527 k-m <sup>2</sup>	-83 k-m <sup>2</sup>	-1,8 %
Tontti 3(nyk. 3)	2 710 k-m <sup>2</sup>	+450 k-m <sup>2</sup>	19,9 %
Tontti 4(nyk. 7)	2 631 k-m <sup>2</sup>	-399 k-m <sup>2</sup>	-13,2 %
Tontti 5(nyk. 8)	1 932 k-m <sup>2</sup>	+32 k-m <sup>2</sup>	1,7 %

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



03.07.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

Yhteensä 14 749 k-m<sup>2</sup>

Perustelu - pihakannelle johtavan luiskan uudesta sijaintipaikasta johtuen joillekin tonteille tulee enemmän ja joillekin vähemmän kerrosalaa kuin asemakaavassa on osoitettu. Koko korttelin rakennusoikeus on yhteenlaskettuna asemakaavan mukainen.

**Liiketilojen määrä**

Korttelin yhteenlaskettu liiketilojen rakennusoikeus (1 015 k-m<sup>2</sup>) alittuu 21,5 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukaan tontilla 1 on rakennettava 500 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, tontilla 2 on rakennettava 440 k-m<sup>2</sup> liiketilaa sekä tontilla 8 on rakennettava 325 k-m<sup>2</sup> kahvila-ravintolatilaa.

**Tontin rajan ylitys**

Tontin 3 rakennus on ulotettu katulinjaan, tontin raja ylittyy ja osa massasta sijoittuu AH-tontille. Tontin 5 rakennusmassa sijoittuu ulokkeena AH-tontin (tontti 6) rajan yli pihan puolelle.

Perustelu – Pihakannen luiskan siirryttyä tontin 3 rakennusmassa saadaan ulotettua kiinni katulinjaan muita kadunvarren rakennuksia vastaavasti. Katutilasta tulee yhtenäisempi ja tontin 3 asunnot saavat paremman kontaktin kanavan päähän. Tontin 5 matalammassa rakennusmassassa on ylimmässä kerroksessa yhteistiloja. Kulkuyhteys näihin tiloihin on järjestetty pihan puolella siten, että käytävä tulee ulokkeena tontin 6 puolelle (AH-tontti). Uloke on kokonaisuudessaan korttelin sisällä eikä näy kadulle.

**Rakennusalan rajan ylitys**

Kalasadamankadun puolella rakennus ulottuu vähäisessä määrin rakennusalan rajan yli istutusalueen puolelle.

Perustelu – tontin rajan ja rakennusalan rajan välissä on istutusvyöhyke Kalasadamankadun varressa ja koko alin kerros on liiketilaa. Pohjakerroksessa on julkisivun ulkopuolella yläpuolisista parvekkeista muodostuva arkadi, jonka etureuna ulottuu noin 250 mm rakennusalan rajan yli istutusalueen puolelle tontin sisällä. Pienellä ylityksellä on saatu arkadiin riittävä syvyysmitta haittaamatta istutusaltaita.

**Autopaikkojen sijoittaminen**

Korttelin 10628 autopaikoista 6 kpl on sijoitettu korttelin 10627 alueelle.



03.07.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Perustelu – osa korttelin 10628 autopaikoista (6 kpl) on sijoitettu naapurikortteliin 10627 rakentuvaan vastaavaan Hekan autohalliin rasitesopimuksin.

Saunaosastojen kattoterassit

Saunaosastojen kattoterassit on korvattu parvekkeilla tonteilla 1, 2, 3 ja 4.

Perustelu – asemakaavan mukaisesti rakennusten vesikatot ovat kaltevia taitteisia pulpettikattoja ja saunaosastot kerhotiloineen ovat ylimässä asuinkerroksessa. Pulpettikaton ja kattoterassin yhtälön sijasta kaikkiin kerhotiloihin on suunniteltu lasitetut parvekkeet asuntoparvekkeita vastaavasti.

Yhdyskuntatekniset jakokaapit

Kortteliin toteutetaan 3 tilaa yhdyskuntateknisiä jakokaappeja varten.

Perustelu – koska kaapit ovat tilavarauksia eikä niille tällä hetkellä ole osoitettua käyttäjää, esitämme, että määrämoituksessa käytettäisiin lukua 1/yhtiö kaavaan merkityn 1/tontti sijasta. Tämä vastaa alueella aiemmin toteutettua laskentatapaa. Koska kaappien tulee olla suoraan kadun varressa, niiden sijoittaminen korttelin pitkille sivuille on erittäin hankalaa suuren lasijulkisivuisen liiketilan määrän vuoksi. Kaapit on suunnitelmassa esitetty Tukkuatorinkadun varteen (2 kpl) ja Verkkosäärenkadun varteen autohalliin ajon yhteyteen (1 kpl).

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 10.10.2014 voimaan tullut asemakaava nro 12210. Asemakaavan mukaan korttelin 10628 viisi tonttia (nyk. 1-3 ja 7-8) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontti 6 on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), jossa on kansipiha sekä kannen alla pysäköintihalli.

Tontit sijaitsevat rakenteilla olevan Terveys- ja hyvinvointikeskuksen pohjoispuolella Atrain-korttelissa, Kalasataman keskuksen ja metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



03.07.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (8.5.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto 1.6.2017 edeltävän hallintorakenteen mukaiselta kiinteistöviraston tonttiosastolta. Kiinteistövirastolla ei ollut asiasta lausuttavaa.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tavoitteena on rakentaa asemakaavan mukainen eheä korttelikonaisuus. Hakemus koskee kokonaista kortteliä, jossa hankkeiden kanssa on yhteistyössä sovittu mm. joustavista pysäköintiratkaisuista. Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen sekä tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Rakennusoikeus ylitetään tonteilla 3 ja 8 ja alitetaan tonteilla 2 ja 7 siten, että koko korttelin rakennusoikeus (14 750 k-m<sup>2</sup>) ei ylitä. Ratkaisu johtuu jatkosuunnittelusta ja on tältä osin asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Liiketilojen yhteenlaskettu määrä alittuu 21,5 k-m<sup>2</sup> asemakaavassa vaaditusta kokonaismäärästä (1 015 k-m<sup>2</sup>). Alitus on yhteensä 2,1 % ja siten varsin vähäinen. Liiketilojen määrän osalta ja niiden sijoittumisessa kortteliin on saavutettu asemakaavan tavoitteet.

Tontin rajan ylitys siten, että tontin 3 rakennus ulottuu osittain AH-korttelialueen puolelle Capellan puistotien puolella parantaa kaupunkikuvallista asetelmaa ja yhdenmukaistaa katutilaa. Poikkeamisen voidaan näin ollen katsoa olevan parannus asemakaavaan nähden.

Rakennusalueen rajan ylitys 250 mm istutettavan alueen puolelle on vähäinen poikkeaminen asemakaavasta ja sillä saavutetaan arkadin mitoituksen paraneminen, joka osaltaan parantaa liiketilojen saavutettavuutta.

Autopaikkojen osittainen sijoittaminen kortteliin 10627 on asemakaavassa sallittu myymälä- ja liiketilojen osalta. Nyt esitetyn ratkaisun, jossa 6 autopaikkaa sijoitetaan kortteliin 10627, voidaan katsoa kaikilta osin olevan asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Saunaosastojen kattoterassien korvaaminen parvekkeilla on luonteva ratkaisu, koska rakennuksessa ei ole tasakattoa. Yhdyskuntateknisiä



03.07.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

jakokaappeja varten rakennettavien tilavarausten lukumäärän vähentäminen viidestä kolmeen katsotaan olevan riittävä varautuminen ympäröivien katualueiden tarpeisiin.

Hakemuksessa esitetyt suunnitteluratkaisut esteettömän kulun siirtäminen tontin koilliskulmasta Tukutorinkujalle, autohallin rakentaminen osittain tonteille 3, 7 ja 8 ja ääneneristävyysvaatimusten toteutumattomuus parvekelasien osalta eivät ole poikkeamia asemakaavasta.

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, 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 oikaisuvaatimusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443  
pia.kilpinen(a)hel.fi

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**Liitteet**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1 | Hakemus perusteluineen |
| 2 | Alustavat suunnitelmat |
| 3 | Ympäristökartta        |
| 4 | Asemakaavaote          |

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-  
päätös, kirjaamo

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

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



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 34 §.**

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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



03.07.2017

## 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.





03.07.2017

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.



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.07.2017.