



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**91 §**

**Sörnäinen, Kaljaasi Fortunan katu 4 ja Fortunan polku 11, poikkeamishakemus**

HEL 2018-009838 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-06574, hankenumero 5046\_50

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12200 seuraavasti:

- Rakennusoikeus ylittyy 244 k-m<sup>2</sup> (7 %).
- Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet toteutetaan pääosin rungon ulkopuolisena parvekevyöhykkeenä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee tutkia keinoja keventää katutason tukimuurijulkisivun ilmettä.

**Hakija**

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy (jättöpäivämäärä 22.8.2018)

**Rakennuspaikka**

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 tontti 3

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon (3 444 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta.

Hakemuksen poikkeamat ja perustelut:

Asemakaavan rakennusoikeus ylittyy 244 k-m<sup>2</sup> (7 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennusoikeuden ylityksellä päästään asemakaavan luonteen mukaiseen lopputulokseen, jossa korttelin tornit ovat kaupunkikuvallisesti oleellisia. Tontti 3:n suunnitelmassa torni on jo yhden kerroksen matalampi kuin asemakaavassa sallittu kerrosmäärä ja rakennuksen julkisivut noudattavat rakennusalan rajoja. Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa saunaosaston nostamisen ylimpään kerrokseen, jossa asukkaille avautuu kattoterassi ja nä-



15.10.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

kymät kahteen suuntaan. Rakennusoikeuden ylitystä on pyritty pienentämään nostamalla yhteistiloja kellarista kerroksiin ja tekemällä koko julkisivun mittaiset parvekkeet.

Asemakaavassa määrätään, että katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet on tehtävä sisäänvedettyinä. Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet toteutetaan pääosin rungon ulkopuolisena parvekevyöhykkeenä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että parvekkeet on toteutettu pääosin koko asunnon julkisivun mittaisina. Parvekkeiden etupinta ja pilarit muodostavat kuitenkin yhtenäisen tiilijulkisivun. Ratkaisu tukee SunZEB-konseptia, koska parvekevyöhyke muodostaa koko julkisivulle varjostavan rakenteen. Julkisivun mittaisilla parvekkeilla on myös pyritty pienentämään rakennusoikeuden ylitystä.

### 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 hyväksytty asemakaava nro 12200. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa viisi- ja kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon.

Alueella on voimassa osayleiskaava 11650, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Rakennuspaikka on nykyään rakentamaton ja se on entistä satama-alueita.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun sähköpostilla (4.10.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

### Päätöksen perustelut



15.10.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kerrosalan ylitys sekä parvekeratkaisu parvekevyöhykkeenä tukee asemakaavan tavoitteiden ja SunZEB-konseptin toteutumista, eikä niillä ole merkittäviä kaupunkikuvallisia tai toiminnallisia vaikutuksia. Asemakaavan mukaan tontin kulkemaan sijoittuu 8-kerroksinen tornin luonteinen rakennusosa. Hakijan suunnitelmassa on seitsemän asuinkerrosta. Iv-konehuoneen tasolle nostettu saunaosasto muodostaa kahdeksannen kerroksen. Parvekevyöhyke, jossa parvekkeiden etupinta ja pilarit muodostavat yhtenäisen tiilijulkisivun voidaan katsoa vastaavan kaupunkikuvallista tavoitetta sisäänvedetystä parvekelinjasta. Lisäksi ratkaisu tukee SunZEB-konseptiä, koska parvekevyöhyke muodostaa koko julkisivulle varjostavan rakenteen.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asemakaavan toteutumisen edistäminen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 / 5 §

Rakennusvalvontataksa 2018, 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.



15.10.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Kirsi Rantama, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 37207  
kirsi.rantama(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviainen, Rantama  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 91 §.**

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:



15.10.2018

**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.



15.10.2018

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.



15.10.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.10.2018.