



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

17 §

Kallio, Neljäs linja 22, poikkeamishakemus

HEL 2022-010560 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-07686, hankenumero 5046_92

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 315 tonttia 22 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9499 seuraavasti:

- Poiketaan osoitetusta rakennusoikeudesta siten, että sallittu kerrosala ylitetään yhteensä 265 k-m²:llä (9,5 %). Nykyinen rakennusoikeus tontilla on 2 770 k-m². Muutoksen jälkeen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala tontilla on 3 035 k-m².

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Jatkosuunnittelussa tulee katujulkisivun osalta noudattaa 17.11.2022 päivättyjen luonnossuunnitelmien periaatteiden mukaisia ratkaisuja koskien muun muassa ullakkotilan liittymistä viereisiin rakennuksiin, kattomuotoa ja -korkeuksia, räystäslinjaa, ikkunoiden sijainteja, julkisivujäsentelyä ja materiaaleja sekä tilojen ja toimintojen sijoittumista. Jatkosuunnittelussa tulee sekä pihan että kadun puolella edelleen huomioida ullakkotyöryhmän keväällä 2022 antamat lausunnot.
- Rakennuslupavaiheessa kohteesta tulee laatia palotekninen suunnitelma, jossa on huomioitu pelastuslaitoksen lausunnon mukaiset reunaehdot ja joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.
- Pihalla oleva jäte- ja polkupyöräkatos puretaan ja korvataan uudella polkupyöräkatoksella sekä paloturvallisilla jäteastioilla. Pihalle suunnitellaan 100 pyöräpaikkaa koko kiinteistön tarpeisiin (1 pp / 30 k-m²). Piha-alue kunnostetaan ympäristöön sopivia istutuksia, materiaaleja, kalusteita ja valaistusta käyttäen.
- Ullakkoasunnoille ei osoiteta uusia autopaikkoja. Kiinteistön olemassa olevat autotallipaikat (7 ap) säilytetään.

Maksu

3 346,50 euroa



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakija

Asunto Oy Mäkijinja Bostads Ab

Rakennuspaikka

11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 315 tontti 22

Hakemus

Hakija hakee lupaa ullakkoasuntojen (265 k-m²) rakentamiseen poike-
ten voimassa olevasta asemakaavasta nro 9499 siten, että sallittu ker-
rosala ylitetään yhteensä 265 k-m²:llä (9,5 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- rakennusoikeuden lisäämisen yhteydessä asukkaiden käyttöön osoitetaan pyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 30 k-m² (100 kpl) asuin-
kerrosalaa
- pihalla oleva jäte- ja polkupyöräkatos puretaan ja korvataan uudella
polkupyöräkatoksella sekä paloturvallisilla jäteastioilla ja piha-alue
kunnostetaan ympäristöön sopivia istutuksia, materiaaleja, kalusteita
ja valaistusta käyttäen.

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 28.3.1989 vahvis-
tettu asemakaava nro 9499. Asemakaavan mukaan kiinteistö on asuin-
kerrostalojen korttelialuetta. Kiinteistöön on osoitettu rakennusala kuu-
sikerroksiselle rakennukselle, jonka päätyihin liittyvät seitsemän- ja
kuusikerroksiset naapurirakennukset.

AK-korttelialueella saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten
yläpuolelle olevaan tilaan kerrosluvun estämättä rakentaa sallitun ker-
rosalan lisäksi enintään 100 m² sauna- ja muita yhteisiä tiloja raken-
nuksen asukkaita varten. Lisäksi on rakennuksissa käytettävä harja-,
auma-, taite- tai pulpettikattoa ja asuinhuoneistojen keskipinta-alan ol-
tava vähintään 50 m².

2-tasokaava: Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saa-
daan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä edellä on
määrätty:



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan
- rakennuksen kerrosalasta ja kattomuodosta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Kantakaupunki C2- merkinnällä keskusta-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Tontti rajautuu koillisreunaltaan alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Kallion kirkko).

Kuusikerroksinen modernistinen asuinrakennus on osa urbaania umpikorttelia ja valmistunut vuonna 1961. Vaaleanruskeaksi rapatun rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kaj Salenius, siinä on loiva harjakatto ja katujulkisivussa symmetriset viistoerkkerit. Katutasossa on varastoja ja liiketiloja.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (29.11.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) sekä Museovirastolta ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta / kaupunginmuseolta.

Ennen poikkeamisluvan hakuvaihetta on hanke ollut Helsingin kaupungin ullakkotyöryhmän ohjauksessa kevään 2022 aikana yhteensä neljä kertaa. Ullakkotyöryhmän viimeisimmän lausunnon (14.6.2022) mukaan hanke voi edetä poikkeamisluvan hakuvaiheeseen, kunhan huomioidaan, että kadun puolen aukotusta tulee vielä muokata alapuoliseen julkisivuun paremmin sopeutuvammaksi ja rauhallisemmaksi.

Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta. Kaupunginmuseon mukaan hankkeen ohjaus on tapahtunut ullakkotyöryhmässä eikä tästä kohteesta anneta erillistä lausuntoa.

Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnoissaan (19.12.2022), että ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa poik-



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

keamisesta. Esitetty muutostyö tulee muuttamaan rakennuksen katto-maailmaa ja muodostamaan uuden näkyvän osan kaupunkikuvassa. Muutos on verraten hillitty kadun suuntaan antavassa katunäkymässä, ja pihan puolella muutokset eivät vaikuta aiheuttavan häiritseviä muutoksia.

Pelastuslaitoksen lausunnon (16.12.2022) mukaan asunnoista tulee olla pääsy kahteen uloskäytävään tai asunnoista on järjestettävä varatie asetus rakennusten paloturvallisuudesta mukaisesti. Mikäli varatie järjestetään pelastuslaitoksen kalustoon tukeutuen kadulta, tulee kadun soveltuvuus nostopaikan järjestämiseksi huomioida HIKLU pelastustie-ohjeen mukaisesti. Kellariin siirrettäviin irtaimistovarastoihin tulee järjestää savunpoisto, mikäli ne sijoitetaan tiloihin, missä toiminta menee riskimpään suuntaan. Tarkemmat suunnitelmat esitetään paloteknisessä suunnitelmassa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita alueen erityispiirteet huomioivan täydennysrakentamisen ja monipuolisen asuntotuotannon mahdollistamisen suhteen. Poikkeamispäätöksen ehtojen tarkoituksena on varmistaa hankkeen ympäristöönsä sopiva toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen rakentaminen luonnossuunnitelman periaatteiden mukaisella tavalla. Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu ehdoissa.

Toimenpide noudattaa alueellisen ullakkopoikkeamisen (4.2.2019) periaatteita katon harjan korottamista lukuun ottamatta. Hanketta on ohjattu ullakkotyöryhmässä ja työryhmän lausunnot tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon.

Ainoastaan aiemman rakennusluvan mukaiset autopaikat (9 ap) saa sijoittaa piha-alueelle. Muilta osin piha tulee suunnitella ja rakentaa viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia, materiaaleja, kalusteita ja valaistusta käyttäen.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

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.



08.02.2023

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 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 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

Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 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



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 17 § (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.



08.02.2023

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.



08.02.2023

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.

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 17 § (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.



08.02.2023

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



08.02.2023

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.



08.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.02.2023.