



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

53 §

Vuosaari, Gustav Pauligin katu 3, poikkeamishakemus

HEL 2018-012668 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-09257, hankenumero 5050_71

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54099 tonttia 10 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11727 seuraavasti:

- Poikkeamista asemakaavan osoittamasta asuntojen vähimmäiskeskikokoosta 75 h-m² siten, että asuntojen kokonaiskeskipinta-ala on vuokrakohteiden osalta n. 51 h-m² ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta n. 57 h-m² AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.
- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (16 000 k-m²) enintään 320 k-m²:llä (2 %) vinon kattomuodon aiheuttamien ullakko-onteloiden hyödyntämiseksi.
- Asemakaavassa osoitetusta (1 ap/95 k-m²) autopaikkojen vähimmäismäärästä siten, että autopaikkojen vähimmäismääräksi edellytetään asuntojen osalta 1 ap/130 k-m².
- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemista hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.
- Asemakaavassa osoitettua likimääräistä kulkuaukkoa Paahtajankujan puolella ei tarvitse toteuttaa asemakaavasta poiketen hakemuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti.
- Asemakaavan mukaisesta 30 % kattoterassimääräyksestä voidaan poiketa siten, että kattoterasseja tulee rakentaa vähintään 20 % ylimmän kerroksen asunnoista.
- Kortteliin sisäpihalle saa istuttaa keskisuuria puita, kuten omenapuu ja pihlaja, poiketen asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan korttelin sisäpihalle tulee istuttaa vähintään 1 suureksi kasvava puu pihan 500 m²:ä kohti.



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusalan rajasta 400 mm ylityksellä sisäpihan pohjois- ja eteläjulkisivuilla.

Hakija

Oy Gustav Paulig Ab

Rakennuspaikka

54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54099 tontti 10.

Hakemus

Hakija hakee lupaa korttelin 54099 tontin 10 (16 000 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 11727 siten, että

- Asuntojen keskikokoa haetaan sekä vuokra-asuntoyhtiöiden että myyntiin menevien asunto-osakeyhtiöiden osalta pienemmäksi kuin asemakaava velvoittaa. Asemakaavassa asuntojen keskikokoon tulee olla 75 h-m², mutta hakija esittää kokonaiskeskipinta-alan pienentämistä vuokraohteissa lukuun 51 h-m² ja myyntikohteissa lukuun 57 h-m².
- Rakennusoikeuden osalta haetaan poikkeamista siten, että räystäskorkeiden ja vaaditun kattomuodon aiheuttamat ullakko-ontelot toteutettaisiin IV-konehuone- sekä asuintilana.
- Autopaikkojen määrään haetaan Helsingin asuintonttien pysäköinti- paikkamäärien laskentaohjeen (2015) mukaista pienempää mitoitusta 1 ap/130 k-m² asemakaavassa määrätyn vähimmäismitoituksen sijasta.
- Kaavan määräämän vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan korkeusasemaa esitetään muutamissa kohdin muutoksia. Suurin korotus tai alitus on suunnilleen n. 1,5 m.
- Paahtajankujan puoleinen, eteläisempi rakennukseen jätettävä kulkuaukko poistetaan. Asemakaavassa on määrätty, että aukko on likimääräinen ja sen on ulotuttava vesikaton korkeuteen.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta kattoterassien 30 % vähimmäislaajuudesta siten, että ylimpien kerrosten asuntoihin tehdään terassia siinä laajuudessa kuin se täydentää arkkitehtuuria.



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

- Istutetaan pihalle keskisuuria puita, kuten omenapuu ja pihlaja.
- Poiketaan rakennusosalasta tontin 10 pohjois- ja eteläosan sisäpihan puoleisella sivulla.

Hakija on lisäksi hakenut poikkeamista sisäpihan julkisivumateriaalista ja imujätekeräysjärjestelmästä. Näiden osalta lupaa poikkeamiseen ei tarvita.

Hakija on lisäksi hakenut poikkeamista määräyksestä, jonka mukaan kortteliin 54099 on varattava mahdollisuus myöhemmin rakentaa korttelin 54185 käyttöön 28 ap. Määräyksestä ei tarvitse poiketa, koska hakemuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti mahdollisuus autopaikoille jää olemaan, kuten asemakaavassa on määrätty.

Hakemusta on perusteltu sillä, että asuntojen keskikokoa pienentämällä saadaan joustavampi asuntokanta palvelemaan laajempaa ja monimuotoisempaa asukaskuntaa. Lisäksi asuntorakentamisella pysyttäisiin vastaamaan alueen kysyntään.

Ullakko-onteloiden toteuttamista IV-konehuone- ja asuutilana sekä tästä aiheutuva kerrosalan ylittämistä hakija perustelee kaupunkikuvallisilla tekijöillä ja sillä, että vaaditusta kattomuodosta johtuen IV-konehuoneiden sijoittaminen veisi tilaa mahdollisilta asunnoilta. Hakijan mukaan ratkaisu rikastaa ympäristöä ja asuntotyyppien monimuotoisuutta.

Autopaikkojen vähimmäismäärän pienentämistä asuntojen osalta hakija perustelee sillä, että kohteen etäisyys Vuosaaren kauppakeskuksen palveluihin ja metroasemaan on linnuntietä 300 m, jolloin kohteen saavutettavuus on julkisilla liikennevälineillä erittäin hyvä.

Vesikaton korkeusaseman muutoksen syyksi hakija perustelee normaalia korkeamman liiketilojen kerroskorkeuden sekä paksuuntuneet eristekerrokset yläpohjissa.

Kulkuaukon poisjättämistä hakija perustelee sillä, että aukko rikkoisi rakennusmassan ja taloyhtiöt turhan pieniin yksiköihin, eikä sen poistaminen oleellisesti heikentäisi läpikulkua tai kohteen arkkitehtuuria. Lisäksi hakija toteaa, että sopivan kokoiset rakennusmassat olisivat kiinnostavampia mahdollista sijoittajaa tai palveluntuottajaa ajatellen.

Poikkeamiseen asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan kattoterasseja tulee rakentaa 30 %:in ylimmän kerroksen asunnoista hakija esittää perusteluiksi, että toteutus olisi naapuritontilla toteutettujen periaatteiden mukainen.



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamista asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan sisäpihalle tulisi istuttaa isoksi kasvavia puita hakija perustelee sillä, että pelastustoiminta rajoittaa puiden korkeutta. Kohteen sisäpihan autohallin kansi-rakenteella on myös rajoitettu kantavuus.

Rakennusalan ylittämistä hakija perustelee sillä, että korttelin muodosta johtuen tontin etelä- ja pohjoisreunan porrasmalleista tulee hieman lyhyehköt. Jotta lamelleihin saataisiin väljempiä asuntoja, on rakennusrunkoa paksunnettava sisäpihalle päin. Hakija perustelee ratkaisun parantavan asumisviihtyvyyttä ja tuovan pelivaraa asuntojen suunniteluun.

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 18.6.2008 hyväksytty asemakaava nro 11727. Asemakaavan mukaan tontti on asuin-kerrostalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa enintään kahdeksankerroksisia asuin-kerrostaloja yhteensä 16 000 k-m². Suurin sallittu kerros-luku on 8.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi C1. Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikunta-palvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton. Tontilta on aiemmin purettu Paulig Oy:n paahtimo. Tontille on suunniteltu rakennettavaksi 5 erillistä rakennusta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot sekä hakijan vastine

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.2.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistutuksessa todettiin, että Paahtajankujan puoleisen eteläisemmän kulkuaukon poistaminen lisää yhtenäistä rakennuspintaa ja vähentää väljyyttä. Muistutuksen mukaan ratkaisu heikentää Paahtajankujan toisella puolella sijaitsevan Asunto Oy Ara-



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

bican asuntojen näkymiä, valoisuutta ja viihtyvyyttä, vaikuttaen näin ol-
len asuntojen arvoon.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti
11.3.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että aukon pois jättäminen
ei oleellisesti varjosta Paahtajankujan toisella puolella sijaitsevan
asuinrakennuksen huoneistoja, sillä kulkuaukko ei päästäisi suoraa au-
rionvaloa Arabican asunnoille minään vuorokauden aikana. Hakijan
mukaan Robustan rakennuksesta haluttiin tehdä mahdollisimman ma-
tala, jotta se häiritsisi mahdollisimman vähän Arabican näkymiä. Lisäksi
hakijan mukaan aukon poisjättäminen vähentää liikennettä ja läpikul-
kua Arabican edustalla ja mahdollistaa viherrakentamisen Robustan ja
Arabican rakennusten välisellä alueella.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa
sopeutuvan kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti alueelle sekä
asemakaavan tavoitteisiin.

- Vuokra-asuntojen osalta keskikoosta voidaan poiketa, koska Hel-
singin asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) mukaisesti
huoneistotyyppijakauman ohjaus ei koske vuokra-asuntotuotantoa
(Kvsto 22.6.2016). AM-ohjelmassa vapaarahoitteista tuotantoa kos-
kee tavoite, jonka mukaan perheasunnoiksi soveltuvien eli vähin-
tään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus turvataan.
AM-ohjelman mukaan kerrostalotuotannossa sääntelemättömään
omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinraken-
nusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina.
Hanke toteuttaa AM-ohjelman tavoitteita.
- Rakennuksen vinon kattomuodon alle sijoittuvien tilojen käyttö osit-
tain asumiseen lisää asuntotyyppien monimuotoisuutta. Rakennu-
soikeuden ylittäminen enimmillään 320 k-m² voidaan sallia, koska
poikkeamisen voidaan katsoa olevan vähäinen ja se sijoittuu raken-
nusmassan sisälle.
- Autopaikkoja voidaan vähentää asuntojen osalta määrään 1 ap/130
k-m². Määrä on Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan
15.12.2015 (§ 411) hyväksymän asuintonttien pysäköintipaikkamää-
rien laskentaohjeen mukainen, sillä koko tontin etäisyys linnuntietä
Vuosaaren metroasemalle on yli 300 metriä mutta alle 600 metriä.
Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen tärkein tavoite
on ohjeistaa asukkaille tarvittava määrä pysäköintipaikkoja siten,
että ne toteutuvat taloudellisesti ja maankäytöllisesti tarkoituksen-



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

mukaisella tavalla.

- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeus-
asemien vähäiset poikkeamiset voidaan sallia, sillä rakennusmassa
noudattelee asemakaavan tavoitteita.
- Korttelikokonaisuuden toteutumisen kannalta on riittävää, että kaksi
kolmesta asemakaavassa tontille osoitetusta likimääräisestä kul-
kuaukosta säilytetään. Ratkaisu mahdollistaa monipuolisemman
palvelutarjonnan sijoittamisen tontille, mikä edistää asemakaavan
toteutumista. Hakijan esittämän selvityksen nojalla kulkuaukon pois-
jättäminen ei aiheuta merkittävää haittaa Paahtajankujan toisella
puolella sijaitsevan Asunto Oy Arabican asukkaille.
- Ylimmän kerroksen terassit voidaan toteuttaa hieman asemakaavan
osoittamaa laajuutta vähäisempänä. Ratkaisu on asemakaavan ta-
voitteiden mukainen.
- Kansipihan kantavuuden ja pelastustoiminnan johdosta suureksi
kasvavien puiden istuttaminen kannelle ei ole mahdollista. Esitetty
ratkaisu, jossa pihalle istutettaisiin keskisuureksi kasvavia puita, ku-
ten omenapuu tai pihlaja, on asemakaavan tavoitteiden mukainen.
- Asemakaavan osoittama rakennusala voidaan ylittää korkeintaan
400 mm sisäpihan etelä- ja pohjoisjulkisivuilla. Ratkaisu mahdollis-
taa parempien asuntopohjien aikaansaamisen.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen
sekä määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen
jälkeen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-
selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-
nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-
voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku-
tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä-
viä 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



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Rakennusvalvontataksa 2019, 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 valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija/Hakijan edustajat	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan ELY-keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Latvakoski
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 53 §.

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:



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
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.

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



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

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
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



30.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
va. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 31.05.2019.