



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

20 §
Sörnäinen, Capellanranta, poikkeamishakemus

HEL 2021-013515 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-00490, hankenumero 5046_82

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) vesialuetta (kiinteistötunnus 91-408-1-0, josta muodostuu tontti 10619/3) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11956 seuraavasti:

- poiketaan rakennusalojen sijainnista, määrästä ja rakennusalalle osoitetuista asuntojen enimmäismääristä siten, että tontille saa rakentaa yhteensä 19 asuntoa (asemakaavassa osoitettu tontille 11 asuntoa)
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen määrästä siten, että tontille osoitettu autopaikkojen määrä saa olla 1 ap / 100 k-m² (asemakaavassa 1 ap/asunto)
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta yleisen jalankulun ja pyöräilyn alueen osalta, jossa kelluvan laiturin kansitason tulee olla vähintään 0,7 m vedenpinnan yläpuolella siten, että kelluvan laiturin kansitaso saa olla vähintään 0,6 m vedenpinnan yläpuolella
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta kaavamääräyksestä ”W/A-1 korttelialueella kelluvia asuntoja varten rakennettavat aallonmurtajat, vedessä olevat tukipilarit, laiturei- ja kiinnitysjärjestelyt, käyntisillat ja terassit eivät saa ylittää korttelialueen rajoja” siten, että korttelialueen rajojen ylitys sallitaan ankkuroinnin osalta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen ehdoilla:

- ankkurointi tulee toteuttaa siten, että huomioidaan ympäröivien vesialueiden yleinen käyttö. Mikäli ankkurointi ulottuu vesialueelle, se tulee merkitä selkeästi
- laiturin toteutuksesta puuosien osalta paloturvallisuuskohdat tulee selvittää ja tarvittaessa neuvotella niistä pelastuslaitoksen kanssa erillisneuvotteluin
- suunnitelmasta on rakennuslupavaiheessa laadittava tarkennettu palotekninen suunnitelma
- ratkaisut tulee neuvotella yhdessä pelastuslaitoksen kanssa ja pyytää rakennusluvan aikaisista suunnitelmista pelastuslaitokselta lausunto.



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Bluet Oy Ltd

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) vesialue (kiinteistötunnus 91-408-1-0, josta muodostuu tontti 10619/3)

Hakemus

Hakija hakee lupaa kelluvan asuinrakennuksen ja niitä yhdistävän laiturin (1 450 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11956 siten, että

- poiketaan rakennusalojen sijainnista, määrästä ja rakennusalalle osoitetuista asuntojen enimmäismäärästä siten, että tontille rakennetaan yhteensä 19 asuntoa (asemakaavassa osoitettu tontille 11 asuntoa)
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen määrästä siten, että tontille osoitettu autopaikkojen määrä on 1 ap / 100 k-m² (asemakaavassa 1 ap/asunto)
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta yleisen jalankulun ja pyöräilyn alueen osalta, jossa kelluvan laiturin kansitason tulee olla vähintään 0,7 m vedenpinnan yläpuolella siten, että kelluvan laiturin kansitaso on vähintään 0,6 m vedenpinnan yläpuolella
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta kaavamääräyksestä ”W/A-1 korttelialueella kelluvia asuntoja varten rakennettavat aallonmurtajat, vedessä olevat tukipilarit, laiturit- ja kiinnitysjärjestelyt, käyntisillat ja terassit eivät saa ylittää korttelialueen rajoja” siten, että korttelialueen rajojen ylitys sallitaan ankkuroinnin osalta.

Hakija perustelee hakemustaan poikkeamalla rakennusalojen sijainnista, määrästä ja rakennusalalle osoitetuista asuntojen enimmäismäärästä sillä, että poikkeamisen osalta asemakaava laadittu n. 10 vuotta sitten, jolloin asuntomarkkinat muuttuneet merkittävästi ja päivitetty asemakaava suunniteltu nykyisen kysynnän mukaiseksi. Päivitetyn asemakaavan lähtökohtana myös rakennus ja paloteknisten mitoitusten huomiointi. Rakennusalat ei sijainniltaan muutu merkittävästi, eikä rakennusoikeus muutu.

Hakija perustelee asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen määrästä poikkeamista siten, että etäisyys linnuntietä lähimmälle metro- tai juna-



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

asemalle on alle 400 metriä. Lisäksi alueelle rakentuu useita pysäköintilaitoksia, joihin ajoneuvojen pysäköinti on luontevampaa ja kaupunkikuvallisesti parempi ratkaisu kuin ranta-alueille pysäköinti. Lisäksi hankkeen käyttöön osoitettua 10614/2 LPA aluetta on pienennetty alkuperäisestä.

Hakija perustelee poikkeamista asemakaavassa osoitetusta yleisen ja lankulun ja pyöräilyn alueesta, jossa kelluvan laiturin kansitason tulee olla vähintään 0,7 m vedenpinnan yläpuolella siten, että hieman matalampi kansitason korkeus on edelleen kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyvä mutta se on teknisesti vakaampi ja kustannuksiltaan toteutuskelpoisempi ratkaisu.

Hakija perustelee poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kaavamääräyksestä "W/A-1 korttelialueella kelluvia asuntoja varten rakennettavat aallonmurtajat, vedessä olevat tukipilarit, laituri- ja kiinnitysjärjestelyt, käyntisillat ja terassit eivät saa ylittää korttelialueen rajoja" siten, että alueen merenpinnan korkeudenvaihtelu ja alueen syvyys huomioon ottaen tulee ankkuripainot sijoittaa arviolta n. 5-20 m etäisyydelle rakenteista. Tämä hakijan mukaan tarkoittaa sitä, että veden pohjaan sijoittuvat ankkurointipainot ylittäisivät tontti- ja korttelialuerajat, mutta vesialueen käyttöön tai ulkonäköön se ei vaikuta. Ylitys tapahtuu meren pohjalla, noin -3.6 m syvyydellä.

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 6.6.2012 hyväksytty asemakaava nro 11956. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu vesialueella sijaitseväksi korttelialueeksi (W/A-1), jolle saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä, aallonmurtajia ja muita rakenteita. Tontin rakennusoikeus on 1 450 k-m². Tontille on osoitettu rakennusalat a-1, a-2 ja a-3. Rakennusalan merkinnän jälkimmäinen luku osoittaa rakennusalalle rakennettavien asuntojen enimmäismäärän. Kelluvia asuntoja varten rakennettavat tukipilarit, laituri- ja kiinnitysjärjestelyt, käyntisillat ja terassit eivät saa ylittää korttelialueen rajoja.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (22.12.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa asemakaavassa määritellyn sijainnin, rakennusalojen lukumäärän ja rakennusalueelle osoitetun asuntojen enimmäismäärän osalta, koska rakennusalojen muuttaminen ja asuntojen lukumäärän muutos ei olennaisesti muuta asemakaavan tavoitteita. Alustava suunnitelma poikkeaa rakennusalueelle osoitetuista asuntojen enimmäismääristä siten, että tontille saa rakentaa yhteensä 19 asuntoa (asemakaavassa osoitettu tontille 11 asuntoa). Rakennusten välisten paloteknisten etäisyyksien noudattaminen toteutuu alustavissa suunnitelmissa esitettyjen ratkaisujen näkökulmasta tehokkaammin ja taloudellisemmin. Suunnitelmasta on rakennuslupavaiheessa laadittava tarkennettu palotekninen suunnitelma. Ratkaisut tulee neuvotella yhdessä pelastuslaitoksen kanssa ja pyytää rakennusluvan aikaisista suunnitelmista pelastuslaitokselta lausunto.

Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan sallia hakijan esittämällä tavalla rakentamalla 1 / 100 ap, koska asuntojen keskipinta-ala on pienentynyt asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna ja autopaikkojen kokonaismäärä on vähemmän, miten asemakaavassa on osoitettu. Etäisyys linnuntietä lähimmälle metro- tai junasemalle on alle 400 metriä. Alueelle rakentuu useita pysäköintilaitoksia, joihin ajoneuvojen pysäköinti on luontevampaa ja kaupunkikuvallisesti parempi ratkaisu kuin ranta-alueille pysäköinti.

Hanke voidaan toteuttaa poikkeamalla asemakaavassa osoitetusta yleisen jalankulun ja pyöräilyn alueen osalta siten, että kelluvan laiturin kansitaso saa olla vähintään 0,6 m vedenpinnan yläpuolella. Suunnitelmat ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia. Laiturin toteutuksesta puuosien osalta paloturvallisuuskohdat tulee selvittää ja tarvittaessa neuvotella niistä pelastuslaitoksen kanssa erillisneuvotteluihin.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa kelluvien asuntojen ja laitureiden ankkuroinnista siten, että ankkurointi sijoittuu osittain korttelialueen ulkopuolelle. Matalan ruopattavan vedensyvyyden 3,6 m vuoksi ankkurointi



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

rointi tulee sijoittaa toiminnallisen etäisyyden päähän laturista. Kelluvien asuntojen ankkurointi tulee toteuttaa siten, että ympäröivien vesialueiden tulee olla yleisessä käytössä. Mikäli ankkurointi ulottuu vesialueelle, ankkurointi tulee merkitä selkeästi.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

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 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Hakija

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun-
nittelutarveratkaisu

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun-
nittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Taloudentuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 20 § (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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

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.

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.



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

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 20 § (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.



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- 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 täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



14.02.2022

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.



14.02.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.02.2022.