



10.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**55 §**

**Poikkeamishakemus (Taka-Töölö, Pohjoinen Hesperiankatu 35)**

HEL 2017-005490 T 10 04 01

Lupatunnus 14-1107-17-S, hankenumero 5044\_74

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tonttia 38 (Pohjoinen Hesperiankatu 35) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11700 seuraavasti:

- kaavassa osoitettu kerrosala ylittyy 1 376 k-m<sup>2</sup> (19 %)
- rakennusala ylittyy tontin keskiosalla 300 mm ja rakennuksen eteläosassa sisäpihan puolella 1200 mm
- kaavassa osoitettu ylin sallittu julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkoasema rakennuksen eteläpäädyssä ylittyy 1 m
- vesikaton materiaalista siten, että vesikatto toteutetaan viherkattona. Kaavassa on edellytetty sinkkiä.
- vesikaton yläpuolelle sijoitetaan kaavan vastaisesti hormeja
- autohalli laajenee etelään 38 metriä ja siirtyy 2,5 metriä tontin rajasta itään kaavassa osoitetun rakennusalan vastaisesti
- jätehuollon tilat sijoitetaan pihamaalle
- autohalliin määrättyjä kattoikkunoita ei tehdä

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- räystäskoron ylin asema Merikannontien puolella ei saa nousta yli 50 senttimetriä kaavassa osoitetusta
- autohalli saa laajeta etelään enintään 38 metriä ja on sijoitettava vähintään 2,5 metrin etäisyydelle lännen puolen tontin rajasta
- vesikaton yläpuolelle sijoitettavien teknisten laitteiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota
- jätehuoltoa on tutkittava korttelissa keskitetysti yhteisenä ratkaisuna naapureiden kanssa

Hakija

Asunto Oy Meander Helsinki (jättöpäivämäärä 8.5.2017)

Rakennuspaikka

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontti 38

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



10.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon (8 576 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että

- kaavassa osoitettu kerrosala ylittyy 1 376 k-m<sup>2</sup> (19 %)
- rakennusala ylittyy tontin keskiosalla 300 mm ja rakennuksen eteläosassa sisäpihan puolella 1200 mm
- kaavassa osoitettu ylin sallittu räystäskorkeus ylittyy 1,375 m. Jatko-työskentelyssä esitetty ylitys on muuttunut noin 1 metriin
- vesikaton materiaalista siten, että vesikatto toteutetaan viherkatonna. Kaavassa on edellytetty sinkkiä.
- vesikaton yläpuolelle sijoitetaan kaavan vastaisesti hormeja
- autohalli toteutetaan suurempana kuin kaava sallii
- jätehuollon tilat sijoitetaan pihamaalle
- autohalliin määrättyjä kattoikkunoita ei tehdä
- rakennuksen länsipäädyn asunnot eivät ole kaavassa esitettyjä 2-kerroksisia asuntoja

Hakemusta on täydennetty sähköpostitse 2.10.2017 siten, että kerrosalan ylityksen määrä on tarkentunut 1 376 k-m<sup>2</sup>:iin, rakennuksen julkisivun ja vesikaton ylimmän korkeusaseman ylitys on laskettu 95 senttimetriin, autohallin laajentuminen etelään on enintään 38 metriä sekä siten, että autohallia on esitetty vedettäväksi irti tontin rajasta 2,5 metriä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- asemakaavassa esitetty kerrosala sisältää asuntoja 2. kerroksesta ylöspäin. (Pohjakerroksessa ei kaavavaiheessa ollut asuntoja), Rakennuksen "footprint" on identtinen kaavan kanssa, lisääntynyt kerrosala johtuu tarkentuneista suunnitelmista.
- rakennusalan ylitykset johtuvat tarkentuneista rakenteista ja suunnitelmasta. Kokonaisuuden kannalta rakennuksen muoto noudattelee kaavan rakennusalan rajoja.
- räystäskoron ylitys johtuu tarkentuneista suunnitelmista. Ylitys ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.
- Vesikatto toteutettuna viherkattona parantaa rakennuksen ekologisuutta ja helpottaa hulevesien hallintaa.
- Vesikaton yläpuolelle tulevat hormit suunnitellaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi, ja naamioidaan materiaalien ja värityksen avulla mahdollisimman huomaamattomaksi.
- Autohallin laajennus ei ole näkyvä aihe maanpinnalla ja yksinkertaistaa rakenteita.



10.10.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

- Jätehuollon säiliöt ja huoltoliikenne halutaan sijoittaa mahdollisimman kauas asunnoista. Säiliöt naamioidaan mahdollisimman huomaamattomaksi tukimuurin ja istutusten taakse.
- Autohallin kattoikkunat olisivat vuotoriski ja palo- ja pelastusajoneuvojen kääntösäteet eivät olisi mahdollisia.
- Ylin asunto on kaksikerroksinen.

### 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 13.11.2013 hyväksytty asemakaava nro 11700. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa asuinkerrostalon. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 7 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen vesikatto on määrätty jatkuvasti nousevaksi siten, että pohjoisessa korkeimmassa kohdassaan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +33,3, (korkeusjärjestelmä NN). Rakennusala on merkitty kaavakartalle tarkasti kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Vesikattomateriaaliksi on määrätty sinkki. Maanalaisen autohallin koko on rajattu ja sen katolle pihan alueelle on määrätty likimääräisin sijainnein valoaukkoja. Tontin jätehuolto on määrätty rakennuksen sisälle. Autopaikkoja on osoitettava tontin käyttöön vähintään 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi ja jolla on kulttuurihistoriallisen alueen lisämerkintä. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2). Taivallahden kasarmin alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteluun.

Tontti on rakentamaton. Maaperää on puhdistettu aikaisemman käytön haitta-aineista.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (2.6.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia.



10.10.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Muistutuksia saatiin 4 kpl. Muistuttajien mielestä autohallia ei tulisi rakentaa tontin rajaan kiinni, eikä sitä saisi jatkaa etelään, uudisrakennuksen korkeus ei saa ylittää kaavassa määrättyä, rakennusala ei saa ylittää eikä hormeja sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot HSY:ltä, Helen Oy:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä sekä Museovirastolta,

Helen Oy toteaa lausunnossaan (3.7.2017), että tontin sisäpihalle tulevat maanalaiset parkkipaikat katkaisevat tontilla kulkevan kaukolämpöjohdon. Sille on rakennettava korvaava johto.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (19.7.2017), että haettavat poikkeamiset johtuva pääasiassa toteutussuunnittelun tuomista tarkennuksista. Museovirastolla ei ole muutoksiin huomautettavaa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

## Päätöksen perustelut

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska muutokset johtuvat toteutussuunnittelun tuomista tarkennuksista.

Kerrosalan ylitys on mahdollinen, koska lisäys johtuu ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muuttumisesta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kansainvälisen suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen perusajatus on säilynyt, eikä kerrosalan ylitys kasvata rakennuksen kokonaisvolyymiä merkittävästi.

Rakennusalan ylitys on mahdollinen koska ylitys on korkeammissa osissa vähäinen. Ylitys ei heikennä naapurien asumisolosuhteita.

Rakennuksen suurimman sallitun korkeuden ylitys on mahdollinen, koska ylitys ei sijaitse olemassa olevien asuntojen ikkunoiden edessä. Olevien asuntojen koillispuolella sijaitessaan ylitys ei heikennä olennaisesti asumisen olosuhteita ollessaan korkeintaan 50 senttimetriä. Rakennuksen suuri mittakaava huomioiden puolen metrin ylitys ei aiheuta merkittävää muutosta asemakaavaan verrattuna.

Vesikaton materiaalin muuttaminen sinkistä viherkatoksi on kaupungin viherkattolinjauksen mukainen. Hyvin toteutettuna viherkatto helpottaa hulevesien hallintaa ja parantaa korttelin ilmanlaatua sekä pienilmasto.

Pakollisten teknisten hormien ja läpivientien sijoittaminen yhden taidokkaasti suunnitellun selkärangan yhteyteen parantaa viereisille tonteille ja kadulle näkyvän vesikaton sopivuutta ympäristöön.

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



10.10.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Kaavan mukainen ratkaisu on rakentaa autohalli tontin rajaan kiinni. Esitetty poikkeama parantaa naapuritonttien istutusten olosuhteita kun autohalli vedetään 2,5 metriä irti tontin rajasta. Tontin reunasta irti vedetyn autohallin jatkaminen etelään ei heikennä olennaisesti naapuritonttien asumisen tai pihan olosuhteita. Suurin sallittu etäisyys on rajattu, jotta autohalli ei ulottuisi liian pitkälle kohti eteläistä naapurialueita.

Jätehuollon tilojen sijoittaminen rakennusrungon ulkopuolelle on mahdollista, koska ahtaan tontin huoltoliikenne saadaan paremmin järjestettyä idän puolen tontin kautta. Jätehuollon yhdistäminen naapureiden jätehuollon kanssa parantaisi koko korttelin asumisolosuhteita.

Autohallin voi tehdä ilman kattoikkunoita pelastusliikenteen järjestämisen vuoksi.

Länsipäätyyn tehdään 2-kerroksisia asuntoja.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistämisen.

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 §

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.



10.10.2017

**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**

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

**Otteen liitteet**

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

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelut/Saransalmi



10.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 55 §.**

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
- viranomainen 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:

---

<b>Postiosoite</b>	<b>Käyntiosoite</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Y-tunnus</b>	<b>Tilinro</b>
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	<b>Faksi</b>		<b>Alv.nro</b>



10.10.2017

**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.





10.10.2017

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.



10.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 11.10.2017.