



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

**133 §
Herttoniemi, Mäenlaskijantie 4, poikkeamishakemus**

HEL 2022-012223 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-03032, hankenumero 5049_114

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43147 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12772. Lisäksi hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 4739 siten, että:

- Suurin sallittu kerrosluku saadaan ylittää ilmanvaihtokonehuoneen rakentamiseksi siten, että seitsemänkerroksinen (VII) rakennusalan osa ylittyy kahdella kerroksella ja kahdeksan kerroksinen (VIII) osa yhdellä kerroksella.
- Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus (+44,8 m) saadaan ylittää enintään 2,5 metriä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ilmanvaihtokonehuoneet tulee toteuttaa siten, että konehuoneet muodostavat vesikatolle yhden uuden, julkisivuiltaan yhtenäisen rakennusmassan.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43147 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon peruskorjaushankkeeseen. Toimenpide edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12772 asema-
kaavan muuttamiseksi. Lisäksi toimenpide edellyttää poikkeamista
voimassa olevasta asemakaavasta nro 4739 seuraavasti:



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

- Suurin sallittu kerrosluku (VII/VIII) ylittyy paikoin yhdellä tai kahdella kerroksella
- Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan suurin sallittu korkeus (+44,8) ylittyy, alustavien suunnitelmien mukainen korkeusasema on +47,1 metriä.

Poikkeamista rakennuskiellosta hakija perustelee rakennuksen julkisivujen rappauspintojen ja ikkunoiden akuutilla korjaustarpeella, ilmanvaihdon puutteellisella toiminnalla ja siitä aiheutuneilla kylpyhuoneiden on home- ja kosteusvaurioilla, sekä viemäriverkoston korroosiovaurioilla.

Hakija perustelee kerrosluvun ylitystä sillä, että rakennuksen yhdeksännen kerrokseen rakennetaan vain ilmanvaihtokonehuoneet ja niille johtavat huoltoportaat. Rakennuksessa on yksi pääosin maapinnan alapuolinen kellarikerros. Ensimmäinen kerros on sekakerros, jossa on asuntoja ja niitä palvelevia varasto- ja muita tiloja, ja se on pääosin maanpinnan yläpuolella. Sovelletavan lain (Rakennuslaki 131 a§) mukaan IV-konehuoneiden taso muodostaa kerroksen. Ilmanvaihtokonehuoneet ja huoltoportaat kasvattavat kerrosalaa 485 k-m² (4,85 % tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta). Konehuoneen kokoon vaikuttavat asuntojen lukumäärä, energiatehokkaat ja hiljaiset koneet sekä maalämmön tuoma mahdollisuus viilentää tuloilmaa kesäaikana.

Hakija perustelee vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeusase-
man ylityksiä muun muassa turvallisen ja käyttökelpoisen huoltoreitin järjestämisellä porrashuoneista. Hakija toteaa, että ilmanvaihtokonehuoneiden lisäämisellä parannetaan energiatehokkuutta. Hakija toteaa, että vesikaton korkeus voisi olla pienempi, jos konehuone rakennettaisiin lähemmäksi räystästä. Silloin se kuitenkin näkyisi enemmän.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 1.2.2022 (§ 57) määräämä rakennuskielto (nro 12772) asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto on asetettu, jotta alueelle turvataan kokonaisvaltainen täydennysrakentamissuunnitelma sekä



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

selkeytetään rakennussuojelun linjauksia. Rakennuskielto koskee Länsi-Herttoniemen asuinalueetta Herttoniemen ja Siilitien metroasemien välissä.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 1.7.1960 vahvistettu asemakaava nro 4739. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tontille on osoitettu kaksi rakennusala. Toimenpiteen kohteena oleva suurrempi rakennusala on jaettu pituussuunnassa kahteen rakennusalan osaan, suurin sallittu kerrosluku on itäpuolella VII ja länsipuolella VIII. Rakennusalalle on osoitettu määräys, jonka mukaan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi on osoitettu +44,8 (N2000-korkeusjärjestelmässä, kaavassa on vanhan NN-korkeusjärjestelmän mukainen luku +44,5).

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Tontti sivuaa yleiskaavan virkistys- ja viheraluetta, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1961 rakennettu asuinkerrostalo sekä yhteistiloja sisältävä siipirakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta ei ole järjestetty naapureiden kuulemista. Kuuleminen ei ole tarpeen, koska tontti on puistoalueen ympäröimä, eikä poikkeamisella voida katsoa olevan vaikutuksia alueen muihin kiinteistöihin.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuksen ikä ja kunto edellyttää sen peruskorjaamista. Haettu toimenpide luo edellytykset terveelliselle ja turvalliselle asumiselle. Länsi-Herttoniemeen on valmis-teilla asemakaavan muutos, johon liittyen on selvitetty alueen ominaispiirteitä ja suojeluarvoja. Mäenlaskijantie 4:n osalta on todettu, ettei rakennuksella ole erityisiä suojeluarvoja. Poikkeaminen rakennuskiellosta voidaan sallia.

Suurin sallittu kerrosluku voidaan ylittää, koska riittävän ilmanvaihdon järjestäminen edellyttää suurempien teknisten tilojen ja niihin kuuluvien porrashuoneiden rakentamista. Ilmavaihtokonehuoneille rakennettava taso on ominaisuuksiltaan kerros. Ilmavaihtokonehuoneiden sijoitta-



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

minen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle on nykyisin sallittu asemakaavamääräyksin useissa uudisrakennuskohteissa, ja samaa periaatetta voidaan noudattaa hakemuksen mukaisessa laajassa peruskorjaushankkeessa. Ratkaisulla ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Vesikaton ja julkisivupinnan ylin sallittu korkeusasema saadaan ylittää. Hakijan alustavien suunnitelmien mukainen ratkaisu johtaa myös harjankorkeuden kohoamiseen noin 2,3 metrillä. Alustavissa suunnitelmissa ilmanvaihtokonehuoneet on ryhmitelty yhtenäiseksi massaksi, minkä ansiosta ne sulautuvat visuaalisesti olemassa olevaan vesikattoon. Ratkaisulla ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Hakijan alustavissa suunnitelmissa vesikatolle on esitetty konehuoneiden muodostama julkisivuiltaan yhtenäinen rakennusmassa. Kaupunkikuvallisista syistä ratkaisu on toteutettava alustavien suunnitelmien mukaisesti, joten toimenpiteelle annetaan päätösosasta ilmi käyvä ehto.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä energiatehokkuuden edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä annetuin 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 53 § 1 mom, 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 poikkeaa-



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(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	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Kymp/Talouden tuki	



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 133 § (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.



07.12.2022

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.



07.12.2022

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 133 § (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.



07.12.2022

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



07.12.2022

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.



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.12.2022.