



21.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**17 §  
Pitäjänmäki, Piimäenpolku 2, poikkeamishakemus**

HEL 2019-012309 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-07087, hankenumero 5045\_57

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46025 tonttia 14 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10975 seuraavasti:

- rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus (23 m) ylittyy n. 6,4 metrillä
- poiketaan asemakaavan mukaisesta ääneneristävyysvaatimuksesta 35 dBA, joka koskee sekä asuntoja että toimistoja. Toimistotilojen sisä-äänitasojen tulee olla toimistotiloja koskevien ohjearvojen mukaisia.
- asemakaavan mukainen enimmäisautopaikkamäärä 1ap/75k-m<sup>2</sup> ylittyy 53 autopaikalla.

**Hakija**

Peab Invest Oy perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

**Rakennuspaikka**

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46025 tontti 14 (tontin jako kahteen vireillä, hakemuksessa numeroilla 22 ja 23)

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa toimistotalon (19 750k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen kahdessa vaiheessa poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10975 siten, että rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus (23 m) ylittyy n. 6,4 metrillä. Poikkeamista perustellaan sillä, että kaupunkikuvallisista syistä tavoitellaan yhtenäistä räystäskorkeutta Vihdintien varteen vaiheittain toteutuvalla koko toimistorivistöllä. Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisesta ääneneristävyysvaatimuksesta 35 dBA, joka koskee sekä asuntoja että toimistoja. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kohteeseen rakennetaan vain toimistotiloja, joissa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan sallitaan suurempi sisä-äänitaso kuin asuinhuoneissa.



21.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija hakee lisäksi lupaa poiketa asemakaavan mukaisesta enimmäisautopaikkamäärästä 1ap/75k-m<sup>2</sup>. Enimmäisautopaikkamäärä ylittyisi 53:llä autopaikalla jaettavan tontin nro 14 paikoituskellarissa.

Poikkeamishakemukseen on myös liitetty palotekninen selvitys, jossa esitetään väestönsuojaratkaisuja sekä tutkitaan pelastusteknisiä edellytyksiä rakentaa eri vaiheessa toteutuvat rakennusosat kiinni toisiinsa haetun tontinjaon toteutuessa.

### 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 26.9.2001 hyväksytty asemakaava nro 10975. Asemakaavan mukaan tontti 46025/14 on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Rakennuspaikalle on osoitettu koko tontin pinta-alaa peittävä rakennusala 19 750 k-m<sup>2</sup> kokoiselle toimistorakennukselle. Rakennuksen enimmäiskorkeudeksi on määrätty 23 metriä ja enimmäiskerrosluku on seitsemän (VII). Kaavamääräyksen mukaan asuntojen ja toimistohuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla 35 dBA. Toimisto- ja liiketiloille on korttelissa määrätty autopaikkoja vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja enintään 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>.

Alue on osa Pitäjänmäen yritysalueutta, joka tulevaisuudessakin on työpaikka-alueutta Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6. 2014 hyväksymien maankäytön muutosperiaatteiden perusteella.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu osittain toimitila-alueeksi, osittain (Vihdintien puoleisella osalla) kantakaupunki-alueeksi C2, jossa alue on osoitettu toiminnallisesti sekoittuneeksi alueeksi. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Kortteliin 46025 on rakentumassa toimistotalokokonaisuus, joka muodostuu tonteista 46025/14, 15, 18 ja 19. Nyt kyseessä oleva rakennuspaikka, tontti 14, on rakennuskokonaisuuden viimeinen toteutettava osa. Tontti on haettu jaettavaksi kahteen osaan (tulevat tontit 22 ja 23), ja H-muotoinen rakennus toteutetaan tuleville tonteille kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan toinen rakennuksen kahdesta toimistolamellista tontille 22 sekä viereisen tontin 23 paikoituskellari. Toisessa vaiheessa rakennetaan tämän paikoituskellarin päälle toinen toimistolamelli, joka etelässä rajoittuu Haagan liikenneympyrän alueeseen. Kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.



21.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

Paikoituskellarit liittyvät maanalaisin ajoyhteyksin korttelin maanalaiseen kaksikerroksiseen paikoituslaitokseen, joka palvelee rasitesopimuksin koko korttelin toimistokantaa. Autopaikkojen tulevasta jakautumisesta korttelissa on toimitettu taulukko, jonka mukaan tontin 14 kaavan mukaista enimmäismäärää ollaan ylittämässä yhteensä 53 autopaikalla. Korttelissa on aikaisemmin ylitetty enimmäismäärää 52 autopaikalla tontilla 19. Hakija on toimittanut liikenteen sujuvuus selvityksen, jonka mukaan Karvaamokujan liittymä Vihdintielle tulee ruuhka-aikoina aiheuttamaan korttelissa odotusjonoja.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (27.12.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri –vastuualueella ei ole sähköpostilausunnossaan huomautettavaa rakennushankkeeseen.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeaminen täydentää ja parantaa kaupunkikuvallisesti Vihdintien varren toimittala-rakennusrivistöä. Rakennuksen korkeus ylittää tontilla 14 kaavan mukaisen rakennuksen enimmäiskorkeuden (23 metriä) keskimääräisesti n. 6,4 m. Korttelikonaisuuden aiemmin rakennetuille toimistotaloille on jo aikaisemmin myönnetty vastaava ylitys enimmäiskorkeudesta vähäisinä poikkeamisina. Korttelin asemakaavan viitesuunnitelmasa toimistorakennukset on ajateltu tasakorkeina. Kun nyt viimeinen osa korttelista on toteutumassa yritysalueen näkyvälle kulmapaikalle, rakennusmassojen räystäskorkeudet on kaupunkikuvallisesti tarkoituksenmukaista yhtenäistää.

Kaavamääräyksen mukaan asuntojen ja toimistohuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla 35 dBA. Kohteeseen rakennetaan ainoastaan toimistotiloja, joissa sallitaan 10 dB(A) suurempi sisä-äänitaso kuin asuinhuoneissa. Hakija on toimittanut liikennemeluselvityksen (Promethor 9.9.2019), jonka mukaan toimistotilojen sisä-äänitason ohjearvot alitetaan normaalilla seinärakenteella. Rakennusvalvonta on myöntänyt rakennusluvan alennetuilla meluvaa- timuksilla myös rakennusrivistön edellisissä toteutuksissa. Poikkeaminen on näin ollen perusteltu.



21.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

Poikkeaminen kaavan mukaisesta autopaikkojen enimmäismäärästä on myös perusteltu, koska kaavan valmistelun jälkeen on Helsingissä hyväksytyt uudet laskentaohjeet työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärästä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017). Näissä uusissa laskentaohjeissa on luovuttu toimitilojen autopaikkojen enimmäismäärien määrittelystä kantakaupungin ulkopuolella.

Poikkeamisen erityinen syy on korttelin kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei 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 2020, 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.

### Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(a)hel.fi



21.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta                          |
| 3 | Asemakaavaote                            |

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Otteen liitteet**

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

**Tiedoksi**

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



21.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 17 §.**

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:



21.02.2020

**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**



21.02.2020

**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.





21.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 25.02.2020.