



05.05.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**43 §**

**Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Turumankatu 7, poikkeamishakemus**

HEL 2019-003393 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-00993, hankenumero 5049\_70

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49273 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Rakennus oikeus ylitetään 340 k-m<sup>2</sup> (n. 12 %).
- Kahdeksankerroksisen rakennusosan päädyssä rakennusala ylitetään 2,5 metriä.
- Tontin II-kerroksiselle asuinrakentamisen alueille Turumankadun puoleisten osien yhteyteen on sijoitettu 2 yhteiskäyttöautoille tarkoitettua sähköautopaikkaa. Toinen autopaikoista on avopaikka ja toinen autokatos.
- Ylimpien kerroksien viiste poikkeaa sijainniltaan asemakaavassa määrätystä.
- Poiketaan yleisen jalankulkureitin linjauksesta.
- Poiketaan tontin ja katualueen rajalle tehtävän muurin korkeudesta ja materiaalista.
- Poiketaan vähäisissä määrin parvikerroksen rakennusoikeudesta (6 m<sup>2</sup>/4,0 %).
- Poiketaan asemakaavan autopaikkainnormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt ”Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet” mukaista normia 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

**Hakija**

Saraco D&M Oy/perustettavan As Oy:n lukuun

**Rakennuspaikka**

49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49273 tontti 6

**Hakemus**

Hakija hakee yhteensä 3 140 k-m<sup>2</sup> kokoisen kahdeksankerroksisen kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon rakentamiseen poiketen



05.05.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

voimassa olevasta asemakaavasta 12010 siten, että rakennusoikeus ylitetään 340 k-m<sup>2</sup> (n. 12 %), kahdeksankerroksisen rakennusosa ylittää rakennusalan aukion puolella 2,5 metriä ja ylimpien kerroksien viisiteen sijainnista poiketaan, tontin II-kerroksiselle asuinrakentamisen alueille Turumankadun puoleisten osien yhteyteen on sijoitettu kaksi yhteiskäyttöautoille tarkoitettua sähköautopaikkaa, yleisen jalankulun reitin linjauksesta poiketaan 1,5 metriä ja tontin ja katualueen rajalle tehtävän muurin korkeudesta ja materiaalista poiketaan. Lisäksi poiketaan vähäisissä määrin parvikerroksen rakennusoikeudesta sekä sovelletaan uutta asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta kaavassa määrätyn sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

**1. Asemakaavan rakennusoikeus**

- Asemakaavan sallima rakennusoikeus 2 800 m<sup>2</sup> ylitetään 12 %:lla. Suunnitelman kerrosala on 3 140 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeuden järkevä määrä on selvinnyt asemakaavavaiheen jälkeisessä suunnittelussa. Tontin hankalan maaston vuoksi rakennusoikeutta on ollut vaikea määritellä asemakaavavaiheessa. Poikkeamisella edistetään asemakaavan toteutumista. Rakennusten massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteen tavoitteet.

**2. Asemakaavan rakennusalojen rajat**

- 8. kerroksinen rakennusosa ylittää rajan 2,5 m pituudelta torialueen laidalla. Rakennusalan laajuus on 322 m<sup>2</sup> ja ylityksen suuruus on noin 35 m<sup>2</sup> (11 %). Ylittävän osan muodostama sisäänkäyntisyvenys on kiinteä osa toriaukion terassivyöhykettä. Rakennusosan päätyyn muodostuva lisätila on peruskerroksen muuntojoustavuuden kannalta tärkeä. Muuntojoustavuus on linjassa alueen yleisten kehitysteemojen kanssa.

**3. Asemakaavamerkintä A = Asuinrakennusten korttelialue**

- Tontin II-kerroksiselle asuinrakentamisen alueille Turumankadun puoleisten osien yhteyteen on sijoitettu 2 yhteiskäyttöautoille tarkoitettua sähköautopaikkaa. Toinen autopaikoista on avopaikka ja toinen autokatos. Autopaikat on sijoitettu asemakaavan linjaamille pihavyöhykkeille AH-tontin ja rakennusten väliin. Väliköt saadaan näin hyötykäyttöön. Autopaikat helpottavat AH-tontilla sijaitsevan parkkihallin paikkamäärää ja pienentävät hallin kokoa. Parkkihallin pienentyessä vapautuu lisätilaa istutuksille AH-tontilla. Autopaikoille haetaan poikkeamaa ja autotallin kerrosalaa haetaan laskettavaksi lisäkerrosalaksi.



05.05.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

4. Asemakaavan rakennusalan osa, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin.

- Linjauksen toinen kulmapiste on 7 m eri kohdassa kuin kaavan linjaus. Rakenteet ja asuntojen pohjat ovat toimivia suhteessa linjaukseen. Viiste on vielä näkyvä elementti kaupunkikuvassa eri ilmansuunnista tarkasteltuna.

5. Asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa

- Tontin 10 läpi kulkeva yleiselle jalankululle varattu alueen osa poikkeaa asemakaavan linjauksesta 1,5 m leveydeltä. Väylän varrella sijaitsee asuntoparvekkeita. Siirto poistaa törmäysvaaran.

6. Asemakaavamääräys: ”Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla”

- 6.a Asuntopihojen muurit nousevat kohdassa 6.a.a korkeimmillaan 150 cm, kohdassa 6.a.b korkeimmillaan 220 cm ja kohdassa 6.a.c korkeimmillaan 140 cm maan pinnan yläpuolelle asuntopihojen ja katualueen korkoerojen takia. Muuri antaa asuntopihalle yksityisyydensuojaa katu- ja korttelipiha-alueelta. Asuntopihojen ja terassialueen luonnonkiviset muurit esitetään korvattavaksi tiilimuurilla. Tiilimuuri sulautuu osaksi rakennuksen julkisivua muodostaen kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ympäristöä.
- 6.b Kohdassa pihamuurit esitetään korvattavaksi betonimuurilla. Betonimuuri sulautuu osaksi rakennuksen sokkelilinjoja.

7. Asemakaavamääräys: ”Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.”

- 7.a 130 m<sup>2</sup> asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan mukaista alaa 11,5 m<sup>2</sup> suurempi.
- 7.b 87,5 m<sup>2</sup> asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan linjausta 6 m<sup>2</sup> suurempi. Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäkyymiin. Kaikkien parvien huoneistoalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin (6 m<sup>2</sup> = 4,0 %).

8. Asemakaavan pysäköintinormi. Asuinkerrostalojen korttelialueella 1ap / 105 k-m<sup>2</sup>



05.05.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

- 9a. Helsingin kaupungin ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkistä on alle 600 m, joten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>. Eli kohteelle autopaikkojen tarve on  $3\,140\text{ k-m}^2/130=24$  ap. Haetaan myös poikkeusta laskentaohjeen tulkintaa, autopaikkamäärän pyöritymisestä ylöspäin jolloin  $3140\text{ k-m}^2/130=24,153..$  pyörityisi ylöspäin 25 autopaikaksi. Perusteluna ylityksen vähäisyys.
- 9.b. ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkistä on alle 600 m joten autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden. Kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä ( $0,05 \times 24 = 1$  ap).
- 9.c. ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti: ”Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.” ( $0,1 \times 24 = 2$  ap).

## 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 16.11.2011 vahvistettu asemakaava nro 12010. Asemakaavan mukaan korttelin 49273 tontilla 6 on rakennusoikeutta 2 800 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu kahdeksankerroksiselle ja kaksikerroksisen rakennusalojen osille. Tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kahdeksankerroksiselle rakennusosalle on merkitty likimääräinen ala, jonka neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin. Kahdeksankerroksinen rakennusosan ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Kaksikerroksisen rakennusalan läpi on merkitty neljä metriä leveä reitti yleiselle jalankululle. Piha on merkitty aidattavaksi katualueen rajalla noin 50-80 cm



05.05.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla. Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/ 105 k-m<sup>2</sup>.

Alue sijaitsee entisen Laajasalon öljysatama-alueen länsiosassa, jossa on ollut teräsrakenteisten öljysäiliöiden lisäksi erilaisia öljynjalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueen rakennukset ja rakenteet on purettu. Alueen maasto on kallioista ja topografialtaan vaihtelevaa ja siellä on tehty louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Alueen rakentaminen on käynnissä ja hankkeita on koordinoitu yhteisissä koko korttelin rakennuttajakokouksissa.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Tontit, joille poikkeamista on haettu, sijaitsevat korttelissa, josta on järjestetty tontinluovutuskilpailu ja tonttien luovuttamisesta on tehty päätökset. Korttelialueet ovat kuitenkin edelleen kaupungin hallinnassa. Poikkeamislupahakemuksesta on tiedotettu naapuritonttien tulevia hallintoja sähköpostilla (2.4.2019). Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

### Päätöksen perustelut

Asemakaavan sallima rakennusoikeus (2 800 k-m<sup>2</sup>) voidaan ylittää 340 k-m<sup>2</sup>:llä kokonaisratkaisu huomioiden. Rakennusten massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteen tavoitteet.

Kahdeksankerroksinen rakennusosa voi ylittää rakennusalueen rajan 2,5 metrillä rakennuksen pädyssä aukion laidalla kokonaisratkaisu huomioiden. Ylittävän osan muodostama sisäänkäyntisyvennys on kiinteä osa toriaukion terassivyöhykettä. Rakennusosan päätyyn muodostuva lisätila on peruserroksen muuntojoustavuuden kannalta tärkeä. Muuntojoustavuus on linjassa alueen yleisten kehitysteemojen kanssa.

Tontin II-kerroksiselle asuinrakentamisen alueille Turumankadun puoleisten osien yhteyteen voidaan sijoittaa kaksi yhteiskäyttöautoille tarkoitettua sähköautopaikkaa, joista toinen on avopaikka ja toinen autokatos. Autopaikat on sijoitettu asemakaavan linjaamille pihavyöhykkeille AH-tontin ja rakennusten väliin. Väliköt saadaan näin hyötykäyttöön. Autopaikat helpottavat AH-tontilla sijaitsevan parkkihallin paikkamäärää ja pienentävät hallin kokoa. Parkkihallin pienentyessä vapautuu lisätilaa istutuksille AH-tontilla.



05.05.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Likimääräisenä merkityn viisteen kulmapisteen sijainnista voidaan poiketa 7 m, kun se toteuttaa asemakaavan kaupunkikuvallista tavoitetta ja rakenteet ja asuntojen pohjat ovat toimivia suhteessa linjaukseen.

Tontin läpi kulkevan yleiselle jalankululle varatun alueen osan linjauksesta voidaan poiketa, kun se toteuttaa kaavan tavoitetta tontin läpi kulkevasta reitistä aukiolle.

Luonnonkiviseksi määrätty katualueen ja tontin välinen muuri voi olla aluetyöryhmissä hyväksytysti muuta materiaalia, joka sopii paremmin rakennuksen arkkitehtuuriin. Muurin korkeus voidaan sovittaa korkeus-  
tasoltaan vaihtelevaan maastoon.

Parvikerroksien rakennusoikeus voidaan vähäisissä määrin ylittää kokonaisratkaisu huomioiden. Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäkyymiin. Kaikkien parvien huoneistoalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin ( $6 \text{ m}^2 = 4,0 \%$ ).

Asemakaavan mukaisesta pysäköintinormista voidaan poiketa, kun käytetään uusia asuintonttien ja työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita. Autopaikkamitoituksen perusteena on Kruunusillat-hanke ja pikaraitiotien pysäkin etäisyys alle 600 m etäisyydellä. Laskentaohjeen mukainen autopaikkojen määrä 24,153 voidaan pyöristää alaspäin ylityksen vähäisyyden vuoksi.

Poikkeamisen erityinen syy on:

- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen
- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen
- kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen
- tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt

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 §



05.05.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

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

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441  
tyko.saarikko(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2



05.05.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**Tiedoksi**

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





05.05.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 43 §.**

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:



05.05.2019

**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**



05.05.2019

**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.



05.05.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
va. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.05.2019.