



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

40 §

Laajasalo, Hopeakaivoksentie 47, poikkeamishakemus

HEL 2024-002531 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-10965 hankenumero 5049_134

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan Laajasalo) korttelin 320 tonttia nro 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12330 seuraavasti:

- Rakennusten kerrosluku saa Koirasaarentien puolella olla VI ja pihan puolella maanpinnan yläpuolella olevia kerroksia IV, asemakaavan mukaan kerrosluku on V.
- Rakennusoikeus saadaan ylittää 500 k-m² (11,2 %), jolloin uusi rakennusoikeus on yhteensä 4 950 k-m², asemakaavan mukaan yhteensä 4 450 k-m².
- Rakennukseen saa tehdä kaksi kellarikerrosta.
- Rakennukseen saadaan rakentaa keskikäytävä, asemakaavan mukaan rakennuksessa tulee olla luhtikäytävä.
- Liiketilän rakentamisvaatimuksesta (300 k-m²) saadaan poiketa siten, että liiketilaa rakennetaan 96 k-m².
- Rakennuksen pihanpuoleiset julkisivut saadaan toteuttaa jälkisaumattuna tiililaattapintaisena betonijulkisivuna, asemakaavan mukaan korttelin sisäpihan julkisivut vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla.
- Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavan alueen osaksi, saadaan päällystää betonikivellä, asemakaavan mukaan luonnonkivellä.
- Ylimmän kerroksen yläpuolelle sijoittuvat yhteistilat, IV-konehuone ja porrashuone saadaan sijoittaa kiinni julkisivuun kerrosluvusta välittämättä.
- Rakennuksen B:n ilmanvaihtokonehuone saadaan sijoittaa rakennus B:n ullakolle, asemakaavan mukaan katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen. Ilmanvaihtokonehuoneen yhteyteen ei tarvitse rakennus B:ssä sijoittaa asemakaavan mukaisesti talosaunaa tai yhteistilaa.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista Ympäristöministeriön asetuksesta § 30 seuraavasti:



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

- Palomuurin saa korvata palokuormaryhmien mukaisella palo-osastoinnilla, asetuksen mukaan, mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) kortteli 320 tontti nro 8

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden opiskelija-asuntolan rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12330 siten, että poiketaan kerrosluvusta, rakennusoikeudesta, kellarikerrosten lukumäärästä, luhtikäytävän toteuttamisesta, liiketilan sijoittumisesta ja käyttötarkoituksesta, julkisivumateriaalista, ensimmäisen kerroksen jalustan tiilen struktuurista, ei-istutettavan alueen päällysteen materiaalista, ullakon muotoilusta, ilmanvaihtokonehuoneen sijoituksesta sekä palomuurin rakentamisesta.

Hakija perustelee poikkeamia seuraavasti:

1) Poikkeamat asemakaavan sallimasta kerrosluvusta V

Rakennusten kerrosluvut poikkeavat kaavan kerrosluvuista siten, että Koirasaarentien puolella kerrosluku on VI ja pihan puolella maanpinnan yläpuolelle tulevia kerroksia on IV. Hakija perustelee poikkeamista siten, että tontti sijoittuu Kruunuvuoren kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokkaan kallioalueen reunaan. Arvokasta kalliomaisemaa halutaan säilyttää mahdollisimman paljon ja louhintaa rajoitetaan vain tarpeelliseen laajuuteen rakennusten välittömässä läheisyydessä. Tämä johtaa siihen, että rakennusmassat uppoavat kallio- maastoon pihan puolelta kahden ja osin kolmen kerroksen osalta. Jotta tontin asuinrakennusoikeus voidaan toteuttaa louhimatta piha- aluetta laajemmin, edellyttää se Koirasaarentien puolella kuutta kerrosta. Katutasokerros on osittain kellaritilaa. 50 % kerroksen julkisivuista sijoittuu maanpinnan alle. Lisäksi tontilla sijaitsevan kallioluolan läheisyydessä vältetään turhasta louhinnasta.



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

2) Poikkeama rakennusoikeuden käytöstä

Poikkeama asemakaavassa esitetystä rakennusoikeudesta. Asemakaavan mukaan rakennusoikeus on $4\,150\text{ k-m}^2 + 300\text{ k-m}^2 = 4\,450\text{ k-m}^2$, joka ylittyy n. $417,0\text{ k-m}^2$ (n. 9,4 %).

Hakija perustelee poikkeamista siten, että Ara hylkäsi kaikki urakkatarjoukset korkean hinnan vuoksi. Neuvottelumenettelyn tuloksena saadun päätöksen Ara on hyväksynyt. Lisäksi hakija perustelee poikkeamista siten, että rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa molempien rakennusten osalta päädyn ulottamisen kiinni asemakaavassa nuolella osoitettuun rakentamisalueen rajaan ja näin rakennusmassojen volyymit saadaan toteutettua asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti.

3) Poikkeama kellarikerrosten lukumäärästä

Poikkeama asemakaavan kellarikerrosten lukumäärästä (MRL 115§ 2 ja 3 momentti). Asemakaavassa ei erikseen sallita useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen. Rakennusten 1.kerros jää lähes kokonaan ja lisäksi toinen kerros jää pääasiallisesti olemassa olevan maanpinnan (kalliorinne) alapuolelle. Rakennusten alimmat kaksi kerrostasoa jakautuvat sekakerroksen omaisesti kahteen osaan, joista toinen on ominaisuuksiltaan kerros ja toinen kellarikerroksen omainen. Rakennusten kahden alimman kerroksen osalta katualueen puolelle sijoittuu pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja kalliorinteen puolelle puolestaan kellarinluonteista tilaa, jonne sijoittuu mm. varastoja (ns. sekakerros).

Hakija perustelee poikkeamisia siten, että tontti sijoittuu Kruunuvuoren kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokkaan kallioalueen reunaan. Lisäksi tontin olemassa oleva topografia on jyrkkä kalliorinne, joka nousee jyrkästi lähes tontin rajasta alkaen. Asemakaavan rakennusalan sijoittaminen maastoon johtaa siihen, että rakennusmassat uppoavat kallioomaastoon pihan puolelta kahden ja osin jopa kolmen kerroksen osalta.

4) Luhtikäytävää ei toteuteta

Rakennus on suunniteltu keskikäytäväperiaatteella. Asemakaavamääräyksen mukaan "Korttelin 49320/6 rakennuksessa tulee olla luhtikäytävä".

Hakija perustelee poikkeamista siten, että keskikäytävään perustuva ratkaisu soveltuu paremmin asuntokooltaan pienien opiskelija-



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

asuntojen talotyyppiä. Lisäksi pihan puolella saadaan avattua asuntoja näkymin hienoon kalliomaisemaan.

5) Liiketilän sijoittuminen ja käyttötarkoitus

Asemakaavassa on osoitettu 300 k-m² liiketilaa sijoitettavaksi tontille 4. Suunnitelmassa liiketilaa on sijoitettu sekä entisen tontin 4 että entisen tontin 6 alueelle. Ajo- ja jalankulkuyhteys kallioluolaan lasketaan liiketilän kerrosalaan. Yhteensä tonteilla on suunnitelmassa liiketilaa ja liiketilamaista tilaa 300 k-m², josta 32 % on osoitettu kaupalliseen käyttöön, 43 % asukkaiden käyttöön ja 25 % luolan sisäänkäyntiin.

Hakija perustelee poikkeamista siten, että hanke on ARA-rahoitteinen opiskelija-asuntohanke. Asuntorahasto ei rahoita liiketilaa ja siksi osa liiketilakerrosalasta toteutetaan yhteisöllisyyttä tukevana pesula- ja kerhotilana. Tilat varustetaan liiketilanomaisin lasiseinin, jolloin tilat on myöhemmin mahdollista ottaa kaupalliseen käyttöön. Liiketilat ja liiketilamaiset tilat sijoittuvat Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulmauksessa olevan kaupunkikuvallisesti tärkeän aukion molemmin puolin.

6) Poikkeama julkisivumateriaalista

Rakennusten pihanpuoleiset julkisivut toteutetaan jälkisaumattuna tiili-laattapintaisena betonijulkisivuna. Asemakaavamääräyksen mukaan ”Korttelien 49316, 49317, 49318, 49320 ja 49321 pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä. --- Kortteleiden 49320 ja 49321 sisäpihan julkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla.”

Hakija perustelee poikkeamista siten, että paikalla muuratun tiilijulkisivun toteuttaminen olisi rakenteellisesti erittäin haastavaa, koska rakennuksessa on pihan puolella kaksi, jopa kolme maanalaista kerrosta. Kalliota pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon, joten rakennuksen ja kallion välissä tulee olemaan vähän muuraamisessa tarvittavaa työskentelytilaa.

7) Poikkeama asemakaavan selostuksesta

Ensimmäisen kerroksen jalustaosan sijasta halutaan korostaa rakennusten päätyjä ja siten Koirasaarentien ja Hopeakaivoksen tien kulmausta. Päädyt toteutetaan tehostemuurauksella, jossa käytetään myös osin tiilipinnasta esiin työntyviä tiilenpäitä. Asemakaavan selostuksen mukaan ”Ensimmäisen kerroksen tiili on sävyiltään muun julkisivun mukainen, mutta tulee olla ladonnaltaan tai struktuuriltaan eroava.”



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee poikkeamista siten, että rakennusten päädyt Koiraasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulmauksessa rajaavat pientä kaupunkiaukiota, jolla on merkittävä asema kaupunkikuvassa Koirasaarentien päättänä. Tätä merkittävää kaupunkikuvallista asemaa halutaan korostaa myös muurauksella, joka struktuuriltaan ja ladonnaltaan poikkeaa muista julkisivuista

8) Poikkeama asemakaavamääräyksen materiaalista /ei-istutettavan alueen päällystemateriaali

Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi, päällystetään betonikivellä. Asemakaavan mukaan ”Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päällystää luonnonkivellä”.

Hakija perustelee poikkeamista samalla tavalla kuin poikkeamista rakennusoikeuden määrään liittyen. Hankkeen taloudellisia toteutusmahdollisuuksia on parannettu materiaalivalinnoilla. Lisäksi hakija perustelee poikkeamista siten, että katujen kulmauksessa sijaitsevan aukion kaupunkikuvallista asemaa korostetaan myös kiveyksen värillä. Aukion kohdalla on tumma betonikivi ja rakennuksen vierustoilla katualueeseen liittyessä puolestaan vaalea betonikiveys. Aukion kaupunkikuvallista asemaa korostetaan myös rakennuksen päätyjen muurauksella, joka sekä struktuuriltaan että ladonnaltaan poikkeaa muista julkisivuista. Liiketilojen ulko-oven avautuvat aukiolle ja myös valotaide sijoittuu tämän aukion yhteyteen.

9) Poikkeama ullakon muotoilusta

Yhteistilat ja ilmanvaihtokonehuone eivät täytä sisäpihan puolella ullakkovaatimusta. Ullakkokerros ei jää 45 asteen kulmassa kohoavan kuvitellun vesikaton linjan alapuolelle, vaan sijoittuu sisäpihan puolella rakennuksen ulkoseinälinjaan. Ympäristöministeriön ohje/ Ympäristöopas 72 tulkintaohjeen ja TOPTEN tulkintakortin 115 04 A ullakkomäärityksen mukaan: ”Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikaton -todellisen tai kuvitellun- alapuolelle.”

Hakija perustelee poikkeamista siten, että ullakolle sijoittuvat yhteistilat ja ilmanvaihtokonehuone on integroitu porrashuoneen kanssa ja sijoittuvat sisäpihan puolella ulkoseinälinjalle. Ullakkokerros on selkeästi sisään vedetty rakennusten Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien julkisivuista, koska siellä tarkasteluetäisyys on paljon kauempana. Porrashuone sijoittuu kiinni julkisivuun, jotta sinne saadaan luonnonvaloa. Määräysten mukaisen porrasyhteyden järjestäminen yhteistiloihin ja IV-konehuoneeseen johtaa siihen, että myös nämä tilat sijoittuvat kiinni sisäpihan puolen julkisivuun.



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

10) Poikkeama ilmanvaihtokonehuoneen sijoituksesta

Rakennus B:n ilmanvaihtokonehuone sijoittuu ullakolle. Sen yhteyteen ei sijoitu talosaunaa tai yhteistilaa. Asemakaavamääräyksen mukaan ”Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Kortteleissa 49322 ja 49323 iv-konehuoneet saa sijoittaa vinon lapekaton alle ja kortteleissa 49316–49318 ja 49320 katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen.”

Hakija perustelee poikkeamista siten, että ilmanvaihtokonehuone on selkeästi sisään vedetty RAK B:n Hopeakaivoksentien julkisivuista, koska siellä tarkasteluetäisyys on paljon kauempana. Ilmanvaihtokonehuone sijoittuu sisäpihan puolella ulkoseinälinjalle. Huoltoyhteys ilmanvaihtokonehuoneeseen on integroitu porrashuoneen kanssa. Porrashuone sijoittuu kiinni julkisivuun, jotta sinne saadaan luonnonvaloa. Määräysten mukaisen porrasyhteyden järjestäminen IV-konehuoneeseen johtaa siihen, että myös nämä tilat sijoittuvat kiinni sisäpihan puolen julkisivuun. Saunaosastot ja kerhotila kattoterasseineen on sijoitettu RAK A:n ullakkokerrokseen yhdeksi yhteistilakokonaisuudeksi.

11) Poikkeama palomuurin rakentamisesta

Tontin rajalle RAK A:han ei rakenneta palomuuria. Ympäristöministeriön asetuksen § 30 (rakennusten paloturvallisuus) mukaan ”Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.”

Hakija perustelee poikkeamista siten, että poikkeaminen on paloturvallisuusasetuksesta kiinteistöjen välisen rasitesopimuksen mukainen. Palomuuuri korvataan palokuormaryhmien mukaisella palo-osastoinnilla. Rakennus ovat P1-paloluokkaa ja kerrostalo jaettu pieniin, asuntokohdaisiin palo-osastoihin. P1-luokan kantavat rakenteet mitoitetaan tilojen palokuormille siten, etteivät kantavat rakenteet oletettavasti sorru palonkestävyysaikana. Palomuurirakennetta vastaava paloturvallisuustaso saavutetaan osastointiratkaisulla.

Säännökset, joista poiketaan

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

Haettu toimenpide on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 ja 3 momenttia.

Haettu toimenpide on vastoin ympäristöministeriön asetusta § 30.



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 7.12.2020 hyväksytty asemakaava nro 12330. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka erityisasumisen korttelialuetta (AKS).

Asemakaavan mukaisesti tontteja 49320/4 ja 49320/6 koskevat määräykset:

Tontin 4 rakennusoikeus on 2150+300: ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liiketilan vähimmäismäärän. Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Tontin 6 rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosala on V.

Korttelin 49320/6 rakennuksessa tulee olla luhtikäytävä.

Korttelin 49320 pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä. Korttelin sisäpihan julkisivut tulee olla vaaleaa rappaista tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla.

Asemakaavan selostuksen liitteen mukaan ensimmäisen kerroksen tiili on sävyltään muun julkisivun mukainen, mutta tulee olla ladonnaltaan tai struktuuriltaan eroava.

Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi, tulee päällystää luonnonkivellä.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Korttelissa 49320 iv-konehuoneet saa sijoittaa katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemakaavassa ei erikseen määrätä kellarikerrosten määrästä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Tontti rakentamaton. Tontilla on säilytettävä luolien sisäänkäynti (ss). Tontin alla sijaitsee maanalaisia luolia (ma-lu).



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (7.3.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Mielipiteitä saatiin 1 kpl. Mielipiteen mukaan Laajasalossa palvelujen määrä ja laatu, mm. terveys, koulutus, liikunta, liiketilat, ei ole pysynyt asukasmäärän lisääntymisen tahdissa, vaan palvelut ovat jääneet jälkeeseen. Suuri syy on kaavoituksessa määriteltujen kerrosalamäärien ja kerroslukujen ylittymisessä mm. poikkeamisluvilla. Hopeakaivoksentie 47 tontin asemakaavan mukainen liiketilamäärä 300 k-m² on mielipiteen mukaan välttämätön Koirasaarentien elävöittämisiksi palveluin. Rakennuskustannukset ovat laskeneet ja siten rakentaminen on edullisempaa tällä hetkellä ja niin muodoin laatuheikennyksiin tai kerrosalojen kasvattamiseen ei ole tarvetta. Mielipiteessä todetaan, että hanke tulee toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti alueelle sekä asemakaavan tavoitteisiin. Aluetyöryhmä on puoltanut hanketta ja poikkeamia kokonaisratkaisu huomioiden.

Poikkeamisten vuoksi kasvaneella rakennusoikeuden määrällä on hyvin pieni vaikutus koko alueen asukasmäärään, mihin vaikuttavat lukuisat tekijät. Kaupallisten- ja julkisten palvelujen mitoituksessa on reagoitu kasvavaan asukasmäärään suhteessa osayleiskaavaan sekä ensimmäisiin asemakaavoihin. Kaupallisia liiketiloja on edellytetty tontinluovutusehdoissa, vaikka niitä ei ole vaadittu asemakaavassa. Kruunuvuorenrannan keskeiset palvelut ovat vielä pääosin toteutumatta ja tulevat valitettavasti viivästyään johtuen muun muassa eri suunnitteluvaiheisiin ja toteutukseen liittyvistä valituksista. Kruunuvuorenrannan keskeisiin kortteleihin on myös sijoittumassa kirjasto sekä nuorisotilat uusina palveluina asemakaavoitusvaiheen jälkeen.

Rakennuksen kerrosluvun muutokset ovat vähäiset eikä niillä ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Suunnitelmien mukainen ratkaisu säilyttää tontin kohdalla olevaa geologisesti arvokasta kallioalueen reunaa.



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Rakennusoikeuden ylittäminen enintään 11,2 % ei muuta rakennukselle asemakaavassa osoitettua rakennusala, mutta mahdollistaa molempien rakennusten osalta päädyn ulottamisen kiinni asemakaavassa nuolella osoitettuun esitettyyn rakentamisalueen rajaan ja näin rakennusmassojen volyymit saadaan toteutettua asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti.

Rakennukseen voidaan tehdä kaksi kellarikerrosta, sillä tontin olemassa oleva topografia on jyrkkä kalliorinne, joka nousee jyrkästi lähes tontin rajasta alkaen. Ratkaisu säilyttää tontin kohdalla olevaa geologisesti arvokasta kallioaluetta.

Keskikäytävän toteuttaminen mahdollistaa pihan puolelle asuntoja, joista avautuu näkymät kalliomaisemaan. Poikkeaminen lisää pienten asuntojen viihtyisyyttä ja tuo asumiseen avaruutta.

Liiketilän sijoittuminen alustavien suunnitelmien mukaisesti voidaan sallia. Ratkaisu tuottaa Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulmaukseen ja kaupunkikuvallisesti tärkeään aukioon riittävästi elävää ja viihtyisää ympäristöä. Kaupungin lähtökohdat kallioluolan hyödyntämiseen tulevaisuudessa ja luolan sisäänkäynnin tilavaraukset huomioiden tilat voidaan vähentää vaaditusta liiketilän määrästä.

Poikkeamiset pihan puoleisesta julkisivumateriaalista ja ei-istutettavan alueen päällystemateriaalista ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia.

Asemakaavan selostuksen liitteenä olevan korttelikortin mukaan ”Ensimmäisen kerroksen tiili on säilyttään muun julkisivun mukainen, mutta tulee olla ladonnaltaan tai struktuuriltaan eroava.” Tämä voidaan toteuttaa vaihtoehtoisesti Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulman päätyjen tehostemuurauksella.

Poikkeamat ullakon muotoilusta ja ilmanvaihtokonehuoneen sijoituksesta alustavien suunnitelmien mukaan tapahtuvat rakennuksen sisäpuolella eikä niillä ole kaupunkikuvallista vaikutusta. Palomuuria ei tarvitse toteuttaa sillä alustavien suunnitelmien mukaan sitä vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa osastointiratkaisulla.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

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 vaiku-



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

tuksiltaan 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 2024, 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Tyko Saarikko, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37441
tyko.saarikko(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
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

	takunta
	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
	Liite 1
	Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 40 § (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:



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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 40 § (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.

Oikaisuvaatimusaika



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- 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.



22.04.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.04.2024.