



03.04.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**23 §**

**Kluuvi, Vilhonkatu 13, poikkeamishakemus**

HEL 2018-000937 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00065, hankenumero 5044\_81

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2011 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10275 seuraavasti:

- rakennus on yhden kerroksen korkeampi kuin asemakaavan sallima III ½ -merkintä.
- kerrosala ylittyy yhteensä 4 301 k-m<sup>2</sup> (10%)
- rakennusalueen raja ylitetään korttelin sisäpihalla.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- uudisosa tulee rakentaa arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisena ja sen jatkosuunnittelussa tulee huomioida sille arviointipöytäkirjassa annetut tavoitteet. Rakennusmateriaalien laadun, arkkitehtonisen ilmeen sekä ratkaisun toiminnallisen sujuvuuden tulee olla kilpailussa esitetyn laatutason mukainen.

**Hakija**

VR-Yhtymä Oy (jättöpäivämäärä 25.1.2018, täydennetty sähköpostitse 13.3.2018)

**Rakennuspaikka**

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2011 tontti 1, osoite Vilhonkatu 13

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa nykyisen asemarakennuksen hallintosiiven muuttamista hotelliksi ja siihen liittyvän uudisrakennusosan rakentamiseksi. Suunnitelmassa poiketaan kaavaan merkitystä kerrosluvusta, kerrosalasta ja pihan puolen rakennusalueen rajasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamisen tarkoituksena on hakea tontin pohjoissivun laajennuksen arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen aiheuttamat muutokset voimassa olevaan asemakaava-



03.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

vaan. Lisäksi kerrosalan osalta ylitykset johtuvat asemarakennuksen vaiheittaisista muutoksista.

### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi.

### Lähtötiedot

Poikkeamishakemus koskee rautatieaseman asemarakennuksen itäistä hallintosiipeä. Alueella on voimassa 18.9.1996 vahvistettu asemakaava nro 10275, jonka mukaan rakennuspaikka on rautatie-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialuetta. Asemarakennus ja sen arvokkaat sisätilat on suojeltu (sr-1). Asemarakennuksen siipiosiin on erikseen merkitty rakennusalat (klh), joille saa sijoittaa toimisto- ja majoitustiloja.

Tontin pohjoisosaan, asemarakennuksen nykyisten hallintosiipien väliin on mahdollista rakentaa III ½ -kerroksinen uudisrakennusosa. Uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty +22. Uudisrakennukselle ei ole merkitty erillistä rakennusoikeutta vaan tontilla, joka käsittää koko asemarakennuksen, on rakennusoikeutta yhteensä 41 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi maanalaisia tiloja saa rakentaa ylimpään kellarikerrokseen enintään 1 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on liike- ja palvelukeskusta-alueella (C1).

Rautatien ja sitä reunustavat rakennukset ovat Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alue on elimellinen osa Helsingin päärautatieasemaa ja sen ydintoimintoja. VR:n hallintotoimintojen siirtyessä muualle, hallintosiiven rakennukset muutetaan hotelliksi. Hotellin sijoittaminen asemarakennukseen on asemakaavan ja kaupungin tavoitteiden mukaista. Rakennuksen uusi toimija on yhteistyössä Helsingin kaupungin ja museoviraston kanssa järjestänyt syksyllä 2017 arkkitehtuurikilpailun suojeltuun asemarakennukseen liittyvän uudisosan suunnittelusta. Poikkeamiset johtuvat pääosin suunnittelukilpailussa yhteisesti asetetuista tavoitteista ja kilpailun tuloksena syntyneen suunnitelman ratkaisusta.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

---

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



03.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (1.2.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Museovirastolta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (8.2.2018), että poikkeamishakemuksen käsittelyssä suojelupäätöksen mukaiset reunaehdot tulee huomioida, eikä suojelutavoitteita saa vaarantaa. Rakennussuojelupäätöksestä ei ole mahdollista poiketa ilman uutta päätöstä. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että poikkeamishakemuksesta on syytä pyytää Museoviraston lausunto. Museovirasto toteaa lausunnossaan (26.3.2018), että rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön näkökulmasta ei ole estettä laajennussuunnitelman sisältämälle poikkeamiselle asemakaavasta ja että suunniteltu uusi siipi täydentäisi korttelin vanhaa arkkitehtuuria luontevasti. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Museovirastoa on kuultava ennen rakennusluvasta päättämistä.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hakemuksen mukaiset poikkeamiset asemakaavasta eivät aiheuta ympäristöön merkittäviä muutoksia. Toteutuessaan hakemuksen mukaisena hanke parantaa asemakaavassa määriteltyjä tavoitteita. Hanke on toteutettavissa rakennussuojelun puitteissa. Suunnitellun uudisrakennuksen suhde ympäröivään kaupunkikuvaan on hillityn elegantti. Kerrosluvun nostaminen yhdellä kerroksella parantaa rakennuksen kaupunkikuvallista liittymistä osaksi historiallista korttelikokonaisuutta. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi määrätystä korosta (+22) poiketaan vain noin kahdella metrillä, mikä on paikka ja konteksti huomioiden hyvin maltillinen ylitys.

Suunnitelmassa esitetty sisäpihan kaareva rakennusosa ylittää rakennusalan. Rakennusalan ylitys mahdollistaa hotellin käytävien luontevan liittymisen osaksi suojeltua ympäräulojen verkostoa ja helpottaa orientoitumista laajassa hotellikokonaisuudessa. Lisäksi ratkaisu avaa näkymiä hotellin sisäkäytävältä sisäpihalle. Uusi rakennusosa antaa hotellin sisäpihalle omaleimaisen ja tunnistettavan identiteetin ja luo hyvät edellytykset sisäpihan jatkosuunnittelulle.

Kerrosalan ylitystä tulee tarkastella koko tontin osalta. Uudisosalle ei ole asemakaavassa osoitettu erillistä rakennusoikeutta vaan sen rakentamisen tulee tapahtua koko tontille osoitetun rakennusoikeuden puit-



03.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

teissa. Suuren korttelikonaisuuden sisällä on tehty useita muutostöitä, joiden yhteydessä käytettävissä oleva kerrosala on lähes kokonaan jo hyödynnetty. Hakemuksen mukainen rakennusoikeuden ylitys on maanpäällisiltä osilta 3.601 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi olemassa olevaan kellariin sijoitetaan myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia, asiakaskäyttöön tulevia tiloja. Näiden tilojen osalta kaavamerkintä ma 1 800 ylittyy 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden kokonaismäärän ylitys on tontilla yhteensä 4 301 k-m<sup>2</sup> (10%). Rakennusoikeuden ylitykset tapahtuvat pääosin asemakaavan muiden määräysten puitteissa ja niillä ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen erityinen syy on kaupunkikuvan eheyttäminen ja parantaminen, suojelutavoitteiden edistäminen sekä alueen tarkoituksenmukainen käyttö.

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.

Hakijalle on toimitettu saapuneet lausunnot (sähköpostit 13.3.2018 ja 26.3.2018). Hakija on ilmoittanut, etteivät lausunnot aiheuta tarvetta vastineen toimittamiseen.

### 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 2018, 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 poikkeaa-



03.04.2018

## 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Alustavat suunnitelmat, kilpailuehdotus

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

#### Otteen liitteet

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

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-  
nen, Kuitunen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



03.04.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 23 §.**

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:



03.04.2018

**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.



03.04.2018

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.





03.04.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.04.2018.