



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

**112 §
Sörnäinen, Pilkkikuja 2, poikkeamishakemus**

HEL 2022-005878 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-03330, hankenumero 5046_88

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 654 tonttia nro 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12375 seuraavasti:

- Tontin rakennusoikeus (4 150 k-m²) saadaan ylittää 415 k-m² (10 %), jolloin se on yhteensä 4 565 k-m².
- Tontin Capellan puistotien puoliset parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle.
- Tontin itäosan rakennuksen ylin kerros saa ulottua 7. kerrokselle osoitetun rakennusalan osan itärajan ulkopuolelle enintään 1 metriä. Rakennusalan ulkopuolelle saa edellä mainitun lisäksi rakentaa julkisivusta sisäänvedetyn katetun terassin.
- Rakennukset saavat ylittää rakennusalan etelärajan enintään 0,5 metriä.
- Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät saavat olla asemakaavassa määrätyn tiilin, rappauksen, puun, maalaamattoman metallin tai lasin sijaan lasuuripinnoitteella käsiteltyjä sandwich-betonielementtejä.
- Autotallien ovien pintarakenne saa olla asemakaavassa määrätyn puun sijaan metallia.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä saadaan poiketa siten, että tontin käyttöön rakennetaan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti ja ARA-vähennyksineen 26 autopaikkaa.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavalla ehdolla:

- Pihasuunnitelmaa tulee jatkosuunnittelussa tarkentaa siten, että siihen sisällytetään pihatilaan sijoitettavat vaatimusten mukaiset polkupyöräpaikat. Päivitetyt suunnitelmat tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Maksu

1 491,55 euroa



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 654 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon (4 565 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12375 seuraavasti:

- Suunnitelmassa asemakaavaan merkitty kerrosala 4 150 k-m² ylittää 415,0 k-m²:llä. Ylitys on noin 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Muiden kerrosalojen osalta suunnitelma on asemakaavan mukainen.
- Asuinrakennusten runkosyvyys ylittää pihakannen puolella rakennusalan rajan 100 mm. Ylitys on omalla tontilla.
- Rakennusala ylitetään Capellan puistotielle avautuvilla parvekkeilla 1.-6. kerroksessa enintään 800 mm:llä.
- Rakennusala ylitetään rakennus 2:n itäpäässä ulkoseinärakenteen paksuuden verran enintään 400 mm:llä. Asuntojen katetut terassit sijaitsevat edellä mainitun ylityksen lisäksi rakennusalan ulkopuolella.
- Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat sileitä sandwich-betonielementtejä, joiden ulkopinta käsitellään lasuuripinnoitteella. Betoni ei ole asemakaavamääräyksessä esitettyjen sallittujen julkisivumateriaalien joukossa.
- Autotallien ovien tulee asemakaavamääräyksen mukaan olla puupintaisia. Haetaan poikkeamaa oven materiaalille.
- Haetaan poikkeamaa vähentää autopaikkamäärää metroaseman läheisyydestä johtuen. Laskentakaavana käytetään 1 ap / 145 k-m² + 20 % ara-vähennys.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylittämistä sillä, että n. 10 % ylitys jakautuu rakennusten osalle tasaisesti ja se ei näy rakennusten koossa. Osa kerrosalan ylityksestä aiheutuu rungon syvyyden kasvattamisesta, jonka tavoitteena on asuntojen asuinhuoneiden mitoituksen ja kalustettavuuden parantaminen ja tilaohjelman toteutuminen. Esitetyllä ratkaisulla saadaan aikaan toimivimmat asuntoratkaisut ns. keskikäytävällisessä asuntorungossa. Rungon kasvattaminen ei aiheuta rakennusalan ylityksiä eikä muita poikkeamia asemakaavasta. Osa kerrosalan ylityksestä aiheutuu asuntojen sijoittamisesta 7. kerrokseen. Ratkaisun tavoitteena on saavuttaa asemakaavan tavoitteleva rakennus-



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

massa ja kaupunkikuvallinen ilme kasvattamalla kattokerroksen rakennusmassaa asemakaavan mukaisesti. Kattokerros tarjoaa lisäksi asumiselle ympäröivässä kaupunkitilassa erittäin hyvät olosuhteet. Ratkaisu ei muilta osin poikkea asemakaavasta.

Hakija perustelee rakennusalan ylittämistä Capellan puistotien puolella sillä, että parvekkeen uloke sijaitsee omalla tontilla, eikä häiritse katualueen toimintoja. Lounaaseen avautuvat parvekkeet saadaan ulokeparvekkeina suuntautumaan paremmin etelään, jolloin aurinkovalo ulottuu keskipäivällä paremmin parvekkeille.

Hakija perustelee 7. kerroksen rakennusalan ylitystä sillä, että kattokerroksen massa ylittää rakennusalan rajan vähäisessä määrässä ja jää edelleen riittävän etäälle jalustamassan räystästä eikä vaikuta oleellisesti kaupunkikuvaan.

Hakija perustelee poikkeamista rakennusten julkisivua koskevasta määräyksestä siten, että sisäänvedetyillä parvekkeilla on tavoitteena yhtenäinen sileä pinta, joka saadaan parhaiten aikaan muottipintaisella betonilla. Lasuurikäsittelyllä saadaan pintaan tiilijulkisivuun soveltuva lämmin sävy. Lasuurikäsittely säilyttää myös betonipinnan elävyyden ja tuo pintaan syvyyttä. Betonipinnan osuus julkisivussa on vähäinen.

Hakija perustelee poikkeamista autotallien ovien pintamateriaalista siten, että puurakenteisen nosto- tai lamellioven saatavuutta, toimivuutta ja kestävyyttä ei voida taata. Hakija esittää autotallin oviksi vaakauritettua metallipintaista pulverimaalattua nosto-ovea, väri vaalean harmaa.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkojen määrästä siten, että tontin autopaikkamäärää voidaan vähentää, koska tontti sijaitsee alle 400 metrin päässä Kalasataman metroasemasta. Laskentakaavana käytetään 1 ap/145 k-m², josta vähennetään 20 % asemakaavassa sallittu ns. ARA-vähennys.

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 27.1.2017 voimaan tullut asemakaava nro 12375. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 4 150 k-m².



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Tontille on osoitettu rakennusaloin kaksi rakennuspaikkaa seitsemänkerroksisille asuinkerrostaloille, joiden seitsemäs kerros tulee olla sisäänvedetty.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta, puuta tai maalaamatonta metallia sekä lasia.

Autotallien ovien tulee olla puupintaisia.

Autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2). Alue on keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (7.7.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti alueelle sekä



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

asemakaavan tavoitteisiin. Hanke edistää Helsingin kaupungin strategisia tavoitteita. Se lisää asuntotuotantoa kantakaupungissa ja tuottaa kohtuuhintaista asumista. Tavoitteena on toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksynnän täyttäviä asuntoja. Tämä edistää helsinkiläisten yhdenvertaisuutta ja hyvinvointia.

Tontin rakennusoikeus voidaan ylittää, sillä suunnitteluratkaisu toteuttaa asemakaavan tavoitetta rakennusten massoittelusta kyseisellä tontilla. Ratkaisu tuottaa kaupunkikuvallisesti toimivan lopputuloksen.

Rakennusalan ylitykset ovat luonteeltaan vähäisiä ja ratkaisuiltaan hyväksyttävissä olevia. Poikkeaminen rakennusalan rajasta parvekkeiden osalta mahdollistaa parvekkeille paremman suuntautumisen kohti etelää. Ratkaisu tuottaa kohteen asukkaille laadukkaampaa ja toimivampaa tilaa.

Poikkeaminen sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinien julkisivumateriaalin osalta on luonteeltaan vähäinen ja ratkaisultaan hyväksyttävissä.

Poikkeamista autotallien ovien pintamateriaalin osalta voidaan pitää perusteltuna ja siten hyväksyttävänä. Alueen muissa hankkeissa on hyväksyty vastaava poikkeaminen. Materiaalivalinnassa tulee kuitenkin löytää vaihtoehto, joka istuu luontevasti rakennuksen ilmeeseen ja muihin käytettyihin julkisivumateriaaleihin.

Autopaikkojen enimmäismäärästä voidaan poiketa, koska hakijan esittämä ratkaisu on asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 411) mitoituksen mukainen.

Hakijan tulee päätöksen ehdon mukaisesti esittää jatkosuunnittelussa pyöräpaikkojen sijoittaminen pihatilaan.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

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



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 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

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 112 § (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.



14.10.2022

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.



14.10.2022

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 112 § (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.



14.10.2022

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



14.10.2022

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.



14.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.10.2022.