



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

36 §

Sörnäinen, Konttinosturinkuja 2, poikkeamishakemus

HEL 2021-013945 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-10577, hankenumero 5046_85

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12576 seuraavasti:

Maksu

1 297 euroa

Hakija

As.Oy Helsingin Nihdin Tornin c/o YIT Suomi Oy

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 tonttia 3

Hakemus

Hakija hakee lupaa 16-kerroksinen asuinkerrostalon (3 627 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12576 siten, että

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa rakennusoikeuden ylityksestä, asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta, rakennuksen ylimmästä korkeusasemasta, julkisivujen lasituksesta ja asuntojen lukumäärän muutokseen kerrostasoa kohden siten, että suunnitelma pohjautuu laatukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Poikkeamisen myötä toteutuu tehokkaammin rakennuksen ylimmän kerroksen kaupunkikuvallinen toteutus sekä kilpailuehdotuksen mukaisen asuntotyypin toteutuminen ja asuntosuunnittelun laatu.

Hakija perustelee ovellisen tilan rakentamista sisäänkäyntisyvennykseen yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten siten, että kau-



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

punkikuvallisista syistä hanke on erikseen neuvotellut tilan käyttäjän kanssa kyseisen ratkaisun.

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 27.11.2019 hyväksytty asemakaava nro 12576. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jolle tulee rakentaa tornimainen asuinkerrostalo. Tontin rakennusoikeus on 3 300 k-m² (tontin pinta-ala on 380 m²).

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille sähköpostitse (3.3.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavien suunnitelmien mukainen rakentaminen, asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja rakennuksen sallitun kerrosluvun ylittäminen sekä poikkeaminen julkisivujen lasituksista ei olennaisesti muuta tai heikennä alueen toiminnallista rakennetta ja esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja edistävät voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Tontista järjestettiin laatukilpailu (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 06.10.2020 § 580). Kilpailun keskeisenä tavoitteena oli korkeatasoisen asuinrakennuksen saaminen aloituskortteliin Nihtiin ja nyt esitetty suunnitelma on Helsingin kaupungin tavoitteiden ja kilpailuehdotuksessa esitettyjen laatutavoitteiden mukainen. Rakennuksen sallittu kerrosluku (XV) voidaan ylittää yhdellä kerroksella ja rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema voidaan kasvattaa noin 2 m



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

korkeammaksi. Ratkaisu pohjautuu tontista järjestettyyn laatukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Muutoksen myötä tornin ylimmän kerroksen kaupunkikuvallinen toteutus ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntotyypin toteutuminen toteutuu tehokkaammin ja laadukkaammin. Asuntotyypin toteutuminen nostaa tornin räystäskorkoa, mutta räystäään ilmettä on kevennetty ylimmän kerroksen ikkunoiden yläreunaa nostamalla.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poikkeamalla asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”AK-1 -korttelialueella mikään rakennuksen osa, parvekkeet, IV-konehuoneet ja laitteet mukaan lukien, ei saa ylittää korttelialueen rajaa” siten, että sisäpihan puolella rakennuksen 2.–6. kerroksissa asunnon ranskalainen parveke ylittää korttelialueen rajan noin 0,5 m sekä seinälinja tontin 10668/3 pohjoisreunalla enintään 0,2 m. Poikkeaminen on asuntosuunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisempaa ja sisäpihan kaupunkikuvallinen ilme toteutuu paremmin verrattuna aiempaan. Samalla poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä, jonka mukaan tontin 10668/3 käytössä olevaan saunasastoon tontilla 10668/5 tulisi olla sujuva kulkuyhteys sisätilojen kautta. Poikkeamisen myötä sisätilayhteys on autohallin kautta. Kulku on mahdollista katolla lyhyen ulkoyhteyden välityksellä tai pihakannelta toisen porrashuoneen kautta (sisäyhteys). Suunnitelmassa esitetty ratkaisu on teknisesti tarkoituksenmukaisempi ratkaisu ja pohjautuu kilpailun ratkaisuun.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poikkeamalla asemakaavassa osoitetusta määräyksestä ”kerrostasoa kohden saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa” siten, että rakennuksen 2.–7. kerrokseen saa rakentaa 3 asuntoa kerrostasoa kohden ja 8. –16. kerroksissa 2 asuntoa kerrostasoa kohden. Ratkaisu pohjautuu laatukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Yhteys porrashuoneesta kansipihalle sekä ulkoyhteys 7. kerroksen saunasastoon järjestyvät luontevammin, kun kerros on jaettu 3 asuntoon.

Asuntojen ylimpään kerrokseen saa rakentaa vain sisäkorkeudeltaan vähintään 4,5 m korkeita asuntoja siten, että kaksi normaalikorkuista ylintä kerrosta on yhdistetty toisiinsa aukoilla. Rakenteellisista syistä ulkoseinän kantavan rungon tulee jatkua yhtenäisenä ylhäältä alas. Tämän seurauksena tonttien välinen kantava seinä alemmissä kerroksissa sijoittuu n. 0,5 m tontin 3 rajan sisäpuolelle. Suunnitelmien mukaisesti kaksi ylintä kerrosta on yhdistetty, jonka katsotaan olevan asemakaavan mukainen ratkaisu.

Poikkeamishakemuksessa haetaan poikkeamista korttelialueenrajasta, jossa korttelialueen (AK) rakennusmassat tonteilla 10668/5 ja 10668/7



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

saavat sijoittua vähäisissä määrin tontin 10668/3 puolelle, jonka seurauksena tonttien välinen kantava seinä alemmissa kerroksissa sijoittuu noin 0,5 m korttelialueen (AK-1) rajan sisäpuolelle tontille 10668/3. Yli-tys korttelialueen rajasta on vähäinen ja tornin ylempien kerrosten ulkoseinälinja pysyy edelleen tontin sisäpuolella. Mikäli rakenteellinen ratkaisu edellyttää rasitteita toiselle tontille, tulee asia ratkaista rasite-sopimuksella.

Poikkeamishakemuksessa esitettiin poikkeamista kadulle avautuvan jakokaappeja varten rakennettavan tilan osalta. Asemakaavassa on määräys: ”kullekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa”. Rakennettavat tilat sijaitsevat joka tapauksessa tonteilla ja niiden tulee olla käytettävissä ulkoa käsin. Suunnitelmassa esitetty sisäänkäyntisyvennykseen avautuva tila täyttää tilalle asetetut tavoitteet eikä sen katosota poikkeavan asemakaavasta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkir-



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(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

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 36 § (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.



04.04.2022

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.



04.04.2022

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 36 § (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.



04.04.2022

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



04.04.2022

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.



04.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.04.2022.