



26.05.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**52 §**

**Taka-Töölö, Pohjoinen Stadiontie, poikkeamishakemus**

HEL 2020-003707 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02417, hankenumero 5044\_120

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) yleistä aluetta (Pallokenttä 7) koskevan poikkeamishakemuksen rakennuskiellosta, joka on voimassa alueella, jossa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös ei ole saanut vielä lainvoimaa. Poikkeaminen mahdollistaa ylipainehallin rakentamisen rakennuspaikalle.

Poikkeaminen hyväksytään määräaikaisena 30.4.2025 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- ylipainehalli tulee poistaa kesäkausiksi lukuun ottamatta kesäkautta 2020
- ylipainehalli tulee poistaa ennen määräajan päättymistä, kun asemakaavan muutoksen nro 12572 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 12.2.2020) toteuttaminen tai sen mukainen rakentaminen aloitetaan ja kaupunki vaatii sen poistamista.

**Hakija**

Helsinki Stadion Management Oy

**Rakennuspaikka**

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) yleinen alue Olympiastadionin ja Helsingin jäähallin välissä sijaitseva Pallokenttä 7.

**Hakemus**

Hakija hakee rakennuslupaa viiden vuoden ajaksi ylipainehallin rakentamiseksi talvisin Töölön Pallokentälle 7 poiketen asemakaavan muuttamista varten asetetusta rakennuskiellosta. Ylipainehalli on tarkoitettu jalkapalloa harrastavien juniorien talvikauden harjoittelua varten, ja tämä juniorikuplaksi kutsuttu rakenne on tarkoitus purkaa aina kesäkausiksi pois, kesäkautta 2020 lukuun ottamatta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hakija on tehnyt pallokenttää 7 kaupungin kanssa vuokrasopimuksen ajalle 1.4.2014 - 31.3.2029, jotta alueelle voidaan rakentaa talvisin ylipainehalli jalkapallojuniorien käyttöön, ja tämä on ollut myös vuokrasopimuksen ehto. Väliaikaisille



26.05.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

rakennelmille on voitu antaa korkeintaan 5 vuoden lupa kerrallaan, joten lupa on sovittu haettavaksi ja saatavaksi aina viiden vuoden ajan uudestaan vuokrasopimuksen keston ajan. Tämä oli hankkeeseen ja investointiin ryhtymisen perusta, ja alueelle on toteutettu em. ylipainehalli.

Olympiastadionin peruskorjaus- ja uudistustöiden takia kaikki kulkuyhteydet Pallokentälle 7 on katkaistu, eikä ylipainehallia ole päästy viime kesäkausina purkamaan pois. Olympiastadionin mukaan, tie pysyy suljettuna ainakin kesään 2020 asti ja työmaa jatkuu kentän vieressä estäen sinne ajon, joten hallia ei voida purkaa myöskään kesällä 2020.

Hakija on tehnyt Pallokentästä 7 kaupungin kanssa 11/2019 sopimuksen, että Helsinki Garden -hankkeen edetessä rakentamisvaiheeseen hakija luopuu pallokentän 7 vuokrasopimuksesta, ylipainehalli puretaan kokonaan pois ja uusi halli rakennetaan pallokentälle 6, joten lupapäätös ei haittasi Helsinki Garden hankkeen toteutumista.

### Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 3 momentin mukainen rakennuskielto, koska alueelle on hyväksytty asemakaavan muutos, mutta hyväksymispäätös ei ole saanut vielä lainvoimaa.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 17.6.1942 vahvistettu asemakaava nro 2261. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on D-kirjaimella merkittyä urheilualuetta, jolla saadaan rakentaa katsojaparvekkeita, pukeutumishuoneita ja muita samanlaatuisia rakennuksia.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 3 momentin mukainen rakennuskielto, koska kaupunginvaltuusto on 12.2.2020 § 32 hyväksynyt alueelle asemakaavan muutoksen nro 12572 (Helsinki Garden), joka ei ole saanut vielä lainvoimaa.

Asemakaavan muutoksessa nro 12572 suurin osa pallokentästä 7 kuuluu KTYA-korttelialueen osa-alueisiin, jotka on varattava julkiseksi liikunta- ja tapahtumapaikaksi (vu/k-merkitty alue) ja maanpinnan (mahdollinen) tasoero on käsiteltävä portaittaisena ja ratkaisun on oltava maisemallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen (vp-2-merkitty alue). Alueelle ei ole merkitty rakennusalaa, mutta sille ulottuu KTYA-



26.05.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

korttelialueella merkintä ma-k, joka mahdollistaa maanalaisen kerrosalan sijoittamisen alueelle. Lisäksi nykyisen jalkapallokentän 7 eteläpää on merkitty puistoalueeksi (P) ja länsireuna urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU).

Rakennuspaikka sivuaa aluetta, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Olympiarakennukset).

Rakennuspaikka on osa avointa laaksotilaa, jolla on sijannut juniorien käyttöön varattu jalkapallokenttä 1990-luvulta lähtien. Kentän rakennustöiden yhteydessä on tehty kallioleikkaustöitä, jolloin kentän ja viereissä kulkevan Pohjoinen Stadiontien väliin on syntynyt jyrkkää tasoaero. Pohjoiselta Stadiontieltä johtaa kentälle portaat; muutoin se tukeutuu toiminnallisesti Töölön Jalkapalloareenalla sijaitseviin pukuhuone- ja huoltotiloihin.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (7.4.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo).

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (27.4.2020), että on valitettavaa, mikäli Pallokentän 7 kuplahallia ei saada poistettua kesäkaudeksi 2020. Hallin sijoittaminen kenttien alueelle on hyväksytyn asemakaavankin mukaan tarkoitettu mahdolliseksi ainoastaan talvikaudeksi. Kuplahallin purkaminen on hakemuksen mukaan kuitenkin kiinni Olympiastadionin korjaustyömaasta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ehdottoman tärkeää on myös varmistaa, ettei muodostu tilannetta, jossa sekä Pallokentällä 6 että Pallokentällä 7 olisi kuplahalli. Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) kuuluvan Helsingin Olympiastadionin ympäristö on myös maakunnallisesti arvokasta ja arvostettua kulttuuriympäristöä ja erityisesti urheilulle, mukaan lukien laajalti myös jalkapallo, historian kuluessa varattua kaupunkilaisten viheraluetta. Edellä mainituin ehdoin kaupunginmuseo pitää kuitenkin kuplahallin sijoittamista Pallokentälle 7 mahdollisena poikkeamispäätöksen nojalla. Kesäaikaan eli silloin, kun stadionin ja sitä ympäröivien puistoalueiden käyttö on vilkkaimmillaan, tu-



26.05.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

lee varmistaa laaksoalueen mahdollisimman avariin avautuminen ja jatkuminen kenttien yli.

Hakijalle on toimitettu saapunut lausunto (sähköposti 4.5.2020). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Helsingin kaupunki ja HSM Oy ovat tehneet esisopimuksen maanvuokrasopimuksen päättämisestä kesken vuokratkauden sekä ehdot koskien korvaavaa sopimusta liittyen Helsinki Garden hankkeeseen. Sopimuksen katsotaan päättyneeksi ilman eri toimenpiteitä, kun sopimukset Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja Pallokentän numero 6 vuokraamisesta ovat allekirjoitettu sekä Pallokenttä numero 1 on peruskorjattu. Mikäli edellä mainittuja sopimuksia ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.4.2023 mennessä, päättyy tämä sopimus välittömästi ilman eri toimenpiteitä.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Kaupunginmuseo pitää valitettavana, mikäli Pallokenttä 7 ylipainehallia ei saada poistettua kesäkaudella 2020. Olympiastadionin kanssa käytyjen keskustelujen kautta, on ilmennyt, että Ylipainehallille johtavaa huoltotietä ei saada käyttöön kuin vasta loppukesällä 2020. Tätä taustaa vasten hakija on anonut ylipainehallin pystyessä oloa vielä kesän 2020 ajaksi. Valmistelut ylipainehallin huoltamiseksi ja poistamiseksi kesäkaudelle 2021 on jo aloitettu.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pallokentän määräaikainen kattaminen harjoituskäyttöön on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Uuden asemakaavan nro 12572 mahdollistaman rakentamisen myötä ylipainehalli ei voi jäädä nykyiselle paikalleen, vaan sille on asemakaavassa osoitettu talvikausiksi uusi sijainti viereiseltä VU-alueelta (pallokenttä 6). Ylipainehallin on kuitenkin mahdollista jäädä nykyisille sijoilleen siihen saakka, kunnes Helsinki Garden -hankkeeseen liittyvät maanalaiset rakennustyöt pallokentällä 6 ovat valmiit ja maanalainen rakentaminen KTYA-korttelialueella ja kentällä 7 voivat alkaa.

Alueen urheilu- ja liikuntakäytön kannalta on toivottavaa, että ylipainehallin toimintaan tulisi mahdollisimman pieni katkos, jos uuden asemakaavan mahdollistama Helsinki Garden -hanke toteutuu ja ylipainehalli siirretään viereiselle Pallokentälle 6. Tämä on myös hakijan ja Helsingin kaupungin 11/2019 allekirjoittaman sopimuksen mukaista eli Helsinki Garden -hankkeen edetessä rakentamisvaiheeseen hakija luopuu nykyisestä vuokrasopimuksestaan Pallokentällä 7 ja jalkapallohalli rakennetaan viereiselle Pallokentälle 6. Lisäksi hyväksyessään asemakaavan muutoksen 12572 kaupunginvaltuusto edellytti, että selvitetään mahdollisuudet rakennustöiden aikana turvata jääurheilun ja jalkapallon



26.05.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

harrastamisen toimintaedellytykset kaupungissa. Haettu toimenpide on myös tässä esitetyn tavoitteen mukainen.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen tarkoituksenmukainen käyttö.

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 53 § 3 mom, 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 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.

### Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769  
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta



26.05.2020

Maankäyttöjohtaja

---

3 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija

**Otteen liitteet**

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

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen, Kirsti Rantanen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



26.05.2020

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 52 § (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**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimussajan 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:



26.05.2020

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

- 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.

**2**

**VALITUSOSOITUS**

**Pöytäkirjan 52 § (Maksun osalta).**

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





26.05.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

- 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:

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



26.05.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

- 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 lähettäjästä 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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700



26.05.2020

Maankäyttöjohtaja

---

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



26.05.2020

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.05.2020.