



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

25 §

Kluuvi, Kaivokatu 1, poikkeamishakemus

HEL 2023-010061 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-05066, hankenumero 5044-198

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 11 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää asemakaavasta nro 10275 seuraavasti:

- Tontin maanalainen rakennusoikeus saa ylittyä alustavien suunnitelmien mukaisesti 1 050 k-m², aiemmilla päätöksillä myönnetty rakennusoikeuden kokonaisylitys on yhteensä 2 699 k m², asemakaavan mukaan tontin maanalainen rakennusoikeus on 1 800 k-m². Muutoksen jälkeen maanalainen rakennusoikeus on yhteensä 4 499 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus 42 800 k-m² ei ylity.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen paloturvallisuusasiat tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisesti.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Päärautatieasema

Rakennuspaikka

2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteli 11 tontti 1.

Hakemus

Hakija hakee lupaa Päärautatieaseman puoleisten maanalaisten tilojen 1 050 k-m² rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10275 siten, että maanalainen rakennusoikeus ylittyy.

Hakijan mukaan poikkeamishakemus on osa Helsingin Päärautatieaseman kehityshanketta, jossa on useita vaiheita ja jotka luvitetaan erillisillä luvilla. Ensimmäisessä kehitysvaiheessa matkustajapalvelut (VR:n ja HSL:n palvelupisteet, yleisö-wc- ja matkatavarasäilytys- ja löytötavaratoimiston tilat) keskitettiin rakennuksen länsisiipeen. Lisäksi ai-



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

emman poikkeamispäätöksen mahdollistamana toteutettiin Lippu- ja Länsihallin alapuolisiin kellaritiloihin yläpuolista ravintolaa- ja kahvilaa palvelevat keittiö- ja varastotilat sekä aputiloja kuten sosiaalitilat ja jätehuoneet.

Tällä hakemuksella haettavalla poikkeamispäätöksellä mahdollistetaan keittiö- varasto- ja sosiaalityötilojen rakentaminen rakennuksen itäpäättyyn Kioskihallin ja Ravintolahallin alapuolisiin vajaan käyttöisiin kellaritiloihin. Nämä puolestaan mahdollistaisivat rakennuksen itäpäädyn sekundaarisessa käytössä olevien tilojen muuttamisen asiakaskäyttöön, ja myöhemmässä vaiheessa myös asemakaavan mukaisten uusien kioski- ja ravintolatilojen rakentamisen laiturialueelle mahdollisimman avoimina.

Tontin asemakaavan mukainen maanalainen rakennusoikeus (1 800 k-m²) on kokonaan käytetty. Käyttämätöntä maanpäällistä kerrosalaa on 3 216 k-m². Kohteeseen on aiemmin saatu poikkeamispäätös (03.02.2022), jonka perusteella käytettävissä oleva maanalainen rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 3 449 k-m². Tässä hakemuksessa poikkeamista haetaan 1 050 k-m² lisäkerrosalalle Ravintola- Kioskihallien alla.

Rakennuksen huoltoliikenne toimii maanpäällisenä, kunnes ympäröivien kehityshankkeet mahdollistavat liittymisen maanalaiseen huoltoyhteyteen. Logistisen selvityksen (EP-logistics) mukaan Aseman kehityshankkeen 2.vaihe ei juurikaan vaikuta huoltoliikenteen määrään katutasolla.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että muutokset vahvistavat ydinkeskustan vetovoimaa. Toimenpiteissä huomioidaan kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot päärautatieaseman kehittämistä varten. Laaditussa yleissuunnitelmasta on saatu museoviraston myönteinen lausunto. Yleissuunnitelman tavoitteita ovat mm.

- Alueella ja asemarakennuksessa tarpeellisen palvelutason säilyttäminen ja parantaminen.
- Kaupunkikeskustan liikennepalveluiden toimintaympäristön säilyttäminen ja parantaminen.
- Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävässä paikassa sijoitetaan maantasokerrokseen tiloja, jotka elävöittävät kaupunkitilaa, kuten kahviloita, ravintoloita ja myymälätiloja. Kellarikerrokseen siirretään tiloja, jotka toimivat yläpuolisten kerrosten tukitiloina, ja jotka eivät tarvitse näyteikkuna-alaa.

Säännökset, joista poiketaan



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Lähtötiedot

Alueella on voimassa 18.9.1996 vahvistettu asemakaava nro 10275, jonka mukaan rakennuspaikka on rautatieasema-, toimisto- ja liikerrakennusten korttelialuetta (LRK). Tontilla rakennusoikeus on 41 000 k-m² ja tontin maanalaisissa tiloissa 1 800 k-m² (ma1800), jonka saa sijoittaa ylimpään kellarikerrokseen, edellyttäen, että nämä tilat voidaan osittain tai kokonaan valaista suoralla tai välillisellä luonnonvalolla, mikä tilan käyttötarkoitus sitä vaatii. Yhteensä rakennusoikeutta on 42 800 k-m².

Asemarakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla (sv). Asemarakennus ja sen arvokkaat sisätilat on suojeltu (sr-1). Asemarakennuksen siipiosaan on merkitty rakennusala (klh), jolle saa sijoittaa toimisto- ja majoitustiloja. Lisäksi siipiosassa on merkitty rakennusala (m), jolle saa sijoittaa myymälä- ja muuta asiakaspalvelutiloja rakennuksen 1. kerrokseen sekä rakennusala (jk2), joka on varattu pääosin rakennuksen koko sisäkorkeudelle avoimeksi jätettävä ja läpikulkuliikenteelle tarkoitettu katettu ja lämmitetty jalankulkualue.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteista keskusta-alue (C1), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää.

Alueella on maanalaiseen yleiskaavaan 2021 liittyen määräyksiä. Nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Alueella kehitetään maanalaisia julkisia ja kaupallisia palveluja, parannetaan joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä sekä maanalaista kävely-ympäristöä. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

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



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Päärautatieasema on alkuperäisessä käytössään Helsingin rataverkon pääteasemana sekä matkustajaliikenteen palvelupisteenä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapureiden kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeaminen kohdentuu maanalaisiin tiloihin, ja siten sillä ei ole vaikutuksia rakennuksen ulkopuolelle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Museovirastolta, Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymältä (HSL), Senaatti-kiinteistöltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (25.8.2023) että, Museovirasto on 10.1.2023 antanut puoltavan lausuntonsa Päärautatieaseman yleissuunnitelmasta, joka on myös poikkeamispäätöshakemuksen liitteenä. Kehittämishankkeen 2. vaihe jakaantuu erillisiin lupa-alueisiin, joiden toteutussuunnitelmista Museovirasto antaa erilliset lausunnot rakennuslupaa varten.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Kiinteistö Oy Helsingin Päärautatieaseman poikkeamishakemuksesta.

Muilla ei ollut lausuttavaa poikkeamishakemuksesta.

Pelastuslaitos toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavasta poikkeamiselle. Pelastuslaitos ilmoittaa, että se ottaa tarkemmin kantaa rakennuksen paloturvallisuusasioihin jatkosuunnittelussa, kun asiat tarkentuvat ja paloturvallisuussuunnitelmaa laaditaan.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu ilmoittaa, että se ottaa tarkemmin kantaa jatkosuunnittelun yhteydessä, mikäli toimenpiteet sisältävät viheralueita koskevia toimenpiteitä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen eikä aiheuta ympäristöön merkittäviä muutoksia. Toteutuminen alustavien suunnitelmien mukaan parantaa joukkoliikenteen matkustajien sekä muiden asemalla liikkuvien palveluja sekä edistää päärautatieasemarakennuksen käyttämättömyyden potentiaalia ja epätarkoituksen mukaisessa käytössä olevien tilojen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä vapauttaa muita rautatieaseman tiloja mm. yritys- ja liiketoimintaan.



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Rakennusoikeuden ylitykset tapahtuvat maan alla ja niillä ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Hanke on toteutettavissa rakennussuojelun puitteissa.

Rakentamisen paikka on alueella, jossa on maanalaisessa yleiskaavassa varauksia maanalaiselle maankäytölle. Nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Laajennukset tehdään nykyisiin tiloihin käyttötarkoitusta muuttamalla, joten niillä ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia yleiskaavan mukaisten varausten toteuttamiseen.

Hakijan tavoitteena on siirtää rautatieaseman huolto maan alle, mikäli Elielin aukion toimitilahanke toteutuu. Tämän varmistukseksi asiasta on tehty osapuolten välille esisopimus.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

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 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 pöytäkir-



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37233
janne.prokkola(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

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelija tiedoksi



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 25 § (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:



07.03.2024

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.



07.03.2024

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 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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 25 § (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



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

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:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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



07.03.2024

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.



07.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.03.2024.