



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

22 §

Kaivopuisto, Itäinen Puistotie 9, poikkeamishakemus

HEL 2023-015034 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-08961, hankenumero 5044_207

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) korttelin 202 tontin nro 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11483 seuraavasti:

- Rakennuksen 2 (D-porras) kerrosluku saa olla 4 ja enimmäiskorkeus 15 m, asemakaavan mukaan rakennuksen kerrosluku 3 ja enimmäiskorkeus 12 m.
- Autopaikkoja ei muutoksen myötä tarvitse lisätä autopaikkamääräyksen mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Korotusosa tulee sovittaa olemassa olevaan rakennukseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön hakemuksen liitteenä esitetyn viitesuunnitelman 17.8.2023 ja 21.6.2022 päivättyjen suunnitelmien periaatteiden mukaisesti erityisesti kattomuodon, pintamateriaalin, värityksen sekä ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelun ja tyyppin osalta.
- Muutoksen yhteydessä tontin istutukset ja puusto tulee inventoida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä asiantuntijan tekemä pihasuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon ympäristön arvojen vaaliminen ja palauttaminen siten, että pihamaa liittyy luontevasti Kaivopuiston kokonaisuuteen. Vanhaa arvokasta puustoa ei saa poistaa työmaajärjestelyjä varten.
- Neljännen, parvikerroksen asuntoon tulee esittää ja saada hyväksyttävä varatieratkaisu ennen rakennusluvan myöntämistä.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Bostads Ab Östra Allen 6 Asunto Oy

Rakennuspaikka



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

9. kaupunginosan (Kaivopuisto) korttelin 202 tontti nro 9

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennuksen korottamiseen yhdellä kerroksella poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11483 siten, että poiketaan rakennuksen kerrosluvusta ja enimmäiskorkeudesta sekä autopaikkamääräyksestä.

Kiinteistössä sijaitseva kolmikerroksinen rakennus 2 (D-porras) korotetaan kolmella metrillä niin, että olemassa oleva kattomuoto säilyy. Laajennuksen materiaalit ja julkisivukäsittely sovitetaan olemassa olevan rakennuksen mukaisiksi. Korotuksen jälkeen laajennus muodostaa neljänteen ja parvikerrokseen yhden uuden asunnon. Kellarikerroksen asunnosta ja aputiloista muodostetaan tämän uuden asunnon apu- ja saunatiloja. Laajennus ja piharakentaminen tehdään kaupunginmuseon ennakkolausunnon 20.10.2014 ohjeiden mukaisena.

Hakija perustelee hakemustaan asuntorakentamisen tehostamisella kantakaupungin alueella, laajennuksen yhteydessä tapahtuvalla koko rakennuksen ja piha-alueen esteettömyyden, palo- ja muun henkilöturvallisuuden parantamisella, asuntojen varustamisella hisseillä, suunnitellun korotuksen hyvällä kytkeytymisellä viereiseen rakennukseen ja sillä, ettei kaavassa ole määrätty kerrosalaa. Hakijan mukaan rakennusten kerrosala on nyt yhteensä 2 626 m² ja muutoksen jälkeen yhteensä 2 819 k-m², lisäystä 199 k-m² (7,6 %).

Autopaikkamääräyksestä poikkeamista hakija perustelee sillä, ettei asuntojen määrä lisärakentamisen yhteydessä muutu, koska asuntoja myös yhdistetään. Taloyhtiöllä on henkilöautopaikkoja 11 kpl läheisissä autotalleissa. Taloyhtiön mukaan nykyiset autopaikat riittävät. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on 1 ap/125 m² asuinkerrosalaa. Muutoksen jälkeinen autopaikkamäärä on 1 ap/212 m².

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 28.4.2006 vahvistettu asemakaava nro 11483. Rakennuspaikan, tontin 6 osalta asemakaavamuutoksessa muutetaan vain tontin rajaa. Muut tonttia koskevat asemakaavamääräykset ja -merkinnät jäävät voimassa olevan asemakaavan mukaisiksi (asemakaava nro 2982).



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavan mukaan tontille on osoitettu rakennusalat kahdelle enintään 3-kerroksiselle ja enintään 12 m korkealle rakennukselle. Asemakaavan nro Autopaikkoja määrätään järjestettäväksi 1 ap/125 m² asuinkerrosalaa. Tontin pinta-ala on 4 495 k-m². Asemakaavassa ei ole osoitettu tontille käyttötarkoitusta tai suojelumerkintöjä eikä myöskään kerrosalasta ole määrätty.

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

Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Kaivopuisto). Alue on myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Helsingin empire-kaupunki ja kivikaupunki), joka rajautuu etelässä kaavassa suojeltuun alueeseen (Kaivopuisto).

Tontilla Itäinen Puistotie 9 sijaitsee kaksi arkkitehti Ole Gripenbergin 1950–51 suunnittelemaa, 3 kerroksen asuinrakennusta, ja ne ovat valmistuneet 1951. Tontti käsittää itsenäisen asuinlamellirakennuksen, rakennus 1, sekä pistetalon, rakennus 2. Muutoksen kohteena oleva rakennus 2 on rakennettu kiinni arkkitehti Gustaf Estlanderin vuonna 1907 suunnitteleman jugend-rakennuksen palomuriin, ja se on sitä merkittävästi matalampi. Tontti rajautuu etelässä Kaivopuistoon. Naapurustossa on useita suurlähetystöjen toimitiloja. Alueella ei ole kivijalkaliiketiljoja.

Kiinteistö- ja rakennusrekisterin mukaan tontin rakennusten kokonaisala on 3 353 m², kerrosala 2 586 m², huoneistoala 1 683 m². Rakennuksen 2 (D-porras) kokonaisala on 611 m², kerrosala 543 m², huoneistoala 439 m². Rekisteritiedot poikkeavat vähäisesti hakijan ilmoittamista aloista.

Hakijalle on myönnetty poikkeamispäätös 27.6.2016 lähes vastaavaan toimenpiteeseen, mutta poikkeamispäätös ja sen perusteella 30.11.2017 myönnetty rakennuslupa ovat vanhentuneet.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (3.1.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (10.1.2024), että Kaupunginmuseo on antanut ennakkolausunnon hankkeesta 20.10.2014. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo voi puoltaa Itäinen Puistotie 9 rakennuksen 2 korottamista yhdellä kerroksella, kaupunkikuvallisesti yhtenäisen rakennusrivistön tavoitteen mukaisesti. Korotusosa tulee sovittaa viereisen jugend-kohteen räystäslinjaan.

Kaupunginmuseo korostaa, ettei poikkeamisratkaisu johda Kaivopuiston alueen rakennustavan yleiseen tehostumiseen, vaan ratkaisu koskee eheään rakennusriviin kuuluvan yksittäisen sivurakennuksen sopeuttamista rakennettuun kulttuuriympäristöön. Muutos tulee tehdä hyvin alkuperäiseen rakennukseen ja ympäristöön sopeuttaen.

ELY-keskus on ilmoittanut, että sillä ei ole lisättävää 18.1.2016 antamaansa lausuntoon, jonka se antoi edellisen poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä. Lausunnossaan 18.1.2016 ELY totesi, että rakennuksen selkeät ja yhtenäiset julkisivupinnat sekä kohteen sijoittuminen ympäristöönsä kestää arkkitehtuurin suuremmin kärsimättä rakennuksen korottamisen esitettyjen suunnitelmien mukaisesti. ELY-keskus pitää tärkeänä, että laajennus sovitetaan harkiten rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen, mutta kuitenkin siten, että se on hahmotettavissa uudisosaksi. ELY-keskus pitää perustelua autopaikkamääräyksestä poikkeamisesta hyväksyttävänä. Tarkasteltaessa hanketta kokonaisuutena, ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen voidaan myöntää.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se parantaa asumisen olosuhteita ja eheyttää Kaivopuiston laidan julkisivua.

Rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta kolme ja enimmäiskorkeuden ylittäminen kolmella metrillä on perusteltua ja kaupunkikuvallisesti hyväksyttävää. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa esitetty korotusosa on maltillinen ja huolellisesti olemassa olevaan rakennukseen ja ympäristöön sovitettu. Muutoksen myötä uutta rakennusoikeutta tulee vain vähäisesti lisää 199 k-m² (7,6 % kokonaiskerrosalasta).

Perusteena poikkeamiseen asemakaavan autopaikkavaatimuksesta on se, että kiinteistön todellinen autopaikkatarve on osoitettu vaatimusta pienemmäksi eikä asuntojen määrä muutu lisärakentamisen myötä.



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamalla vaatimuksesta turvataan osaltaan hankkeen toteutuminen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin ja rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen.

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.

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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 09 310 37296
otso.huhtala(a)hel.fi

Liitteet

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



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Hakija

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 22 § (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:



28.02.2024

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.



28.02.2024

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 22 § (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



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- 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 tie-
tojasi.

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



28.02.2024

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.



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.02.2024.