



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

### **43 §**

#### **Poikkeamishakemus (Laajasalo, Saaristolaivastonkatu)**

HEL 2017-004766 T 10 04 01

Lupatunnus 49-944-17-S, hankenumero 5049\_355

#### **Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä Haakoninlahti 1:n asemakaavaa nro 12010 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista autopaikkamäärästä ja "par" -asemakaavamerkinnästä.

Asemakaavaan on merkitty "Par" -merkintä: "rakennusala, jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja." Poikkeamishakemuksessa Par -merkintää sovelletaan ylintä kerrosta laajemmin eli kerroksissa 2-4. Kaksi ylintä kerrosta toteutetaan 3 metrisinä.

Autopaikkojen uuden laskentaohjeen mukaan luhtikäytävät pitäisi huomioida mitoittavana kerrosalana autopaikkoja laskettaessa. Suunnitelmassa ei huomioida luhtikäytäviä autopaikkoja laskettaessa.

Hakija

Eke-Rakennus Oy (jättöpäivämäärä 20.4.2017)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) korttelin 49271 tontti nro 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon (4 386 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että autopaikkamäärää laskiessa ei huomioida luhtikäytäviä mitoittavana kerrosalana ja "par" -asema-kaavamerkintää käytetään laajemmin.

Hakija perustelee par" -asemakaavamerkinnän laajentamista sillä, että tontti on luovutettu edellyttäen Uusloft-konseptin toteuttamista. Jotta konsepti voidaan toteuttaa, tulee par -merkintää voida soveltaa ylintä kerrosta laajemmin. Virkamiesyhteistyössä on laajuus rajattu kaupunkikuvallisista syistä kerroksiin 2-4. Kaksi ylintä kerrosta toteutetaan 3 metrisinä. Asemakaavaan on merkitty "Par" -merkintä: "rakennusala,

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



04.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.”

Hakija perustelee poikkeamaa autopaikkamäärästä sillä, että kohde on luhtikäytäväatalo. Autopaikkojen uuden laskentaohjeen mukaan luhtikäytävät pitäisi huomioida mitoitettavana kerrosalana autopaikkoja laskettaessa. Luhtikäytävien rinnastaminen perinteisiin porrashuoneisiin ei ole kohteessa järkevää, mistä syystä haetaan poikkeamispäätöstä, jonka perusteella luhtikäytäviä ei huomioitaisi autopaikkoja laskettaessa.

### 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 5.1.2012 hyväksytty asemakaava nro 12010. Asemakaavan mukaan tontti 49271/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa Saaristolaivastonkadun puolelta kuusikerroksisen ja rakentaa Saaristolai-  
vastonkadun puolelta kuusikerroksisen ja Pojamankadun puolelta nelikerroksisen 4 300 m<sup>2</sup> suuruisen asuinkerrostalon.

Asemakaavaan on merkitty ”Par” –merkintä: ”rakennusala, jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.”

Asemakaavassa autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/105 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan välillä on aikaisemmin sovittu, että uutta pysäköintipaikkojen laskentaohjetta voidaan hyödyntää uudisrakentamisessa siten, että uuden laskentaohjeen mukaisesti laskettavat pysäköintipaikat käsitellään vähäisenä poikkeamana asemakaavasta.

Asemakaavassa tontti sijoittuu Koirasaarentien, Saaristolaivastonkadun ja Pojamankujan rajaamaan kulmaan.

Kruunuvuorenrannan rakentaminen Haakoninlahden asemakaava-alueella on alkanut: alueen kadut on jo rakennettu ja asuinrakennusten rakentaminen alkaa tänä vuonna.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



04.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.6.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

### **Päätöksen perustelut**

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska hanke on asemakaavan tavoitteiden mukainen. Hankkeen toteuttaminen haettujen poikkeamisten mukaisena edistää Haakoninlahti 1 asemakaavan toteutumista ja noudattaa alueelle asetettuja arkkitehtonisia ja laadullisia kriteerejä.

Tontin varauksensaaja (EKE-Rakennus Oy) on laatinut keväällä 2017 yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kaupunkikuvallisen tutkielman rakennuksen massoittelusta, julkisivuista ja kerrosaloista. Hakemuksen mukaiset toteutus suunnitelmat noudattavat selvityksessä laadittuja ja yhteisesti sovittuja periaatteita. Korttelin toteuttamissuunnitelma on kaupunkikuvallisesti ansiokas ja hakemuksessa esitetyt poikkeamiset parantavat pääosin asemakaavassa määritellyjä tavoitteita.

Kaavamerkinnän ”par” laajempi käyttö on perusteltua uudentyyppiselle asuinrakennukselle, jossa asuntotyytit poikkeavat tavallisista asunnoista. Poikkeuksellisesta asuntotyypistä johtuva massoittelun muutos (kerroskorkeus 5 metriä 2.-4. kerroksissa) on kokonaisuuden kannalta perusteltu. Julkisivuissa on kiinnitetty huomiota Saaristolaivastonkadun ja Koirasaarentien väliseen kaupunkikuvallisesti merkittävään kulmaan. Erityisesti Pojamankadun julkisivu on ehyt ja tasapainoinen sekä ottaa hienosti huomioon pienen poikkikadun mittakaavan.

Pysäköintinormin mukainen luhtikäytävien huomioiminen mitoittavana kerrosalana autopaikkoja laskettaessa ei ole tarkoituksenmukaista, koska siten laskettuna porrashuoneiden määrä olisi huomattava. Lisäksi alueellinen pysäköintiyhtiö on puoltanut luhtikäytävien poisjättämistä laskentaperusteista.

Poikkeamisten erityisinä syinä ovat monipuolisen asuntorakentamisen edistäminen sekä uudenlaisen asuinrakennustyyppin tuominen Kruunuvooren rannan alueelle. Uusloft-asuinrakennus monipuolistaa alueen asuntovalikoimaa.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



04.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Elina Ahdeoja, arkkitehti, puhelin: 310 37059  
elina.ahdeoja(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, poikkeamispäätös, kirjaamo  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 43 §.**

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
- viranomainen 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:

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



04.09.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

**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.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.





04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.09.2017.