



14.11.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**71 §  
Poikkeamishakemus (Sörnäinen, Työpajankatu 12)**

HEL 2017-009991 T 10 04 01

Lupatunnus 10-2283-17-S, hankenumero 5046\_44

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10599 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11760 seuraavasti:

- Kerrosala ylittyy 13 %:a (3 920 k-m<sup>2</sup>)
- Rakennusalan rajasta poiketaan siten, että kortteliin ei muodostu sisäpihaa
- Liiketilojen määrä alittuu 57 %:a (454 k-m<sup>2</sup>)
- Kerrosluvusta

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hanke tulee toteuttaa poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevien 8.9.2017 päivättyjen luonnosten periaatteiden mukaisesti.
- Maanpäällisen rakentamisen ulkopuolelle jäävät osat tontin etelä- ja pohjoispäädyissä arkadeja lukuun ottamatta tulee varata yleistä jalankulkua varten.

**Hakija**

Kiinteistö Oy Sompasaaren Tukoeka (jättöpäivämäärä 8.9.2017)

**Rakennuspaikka**

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10599 tontti 1

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa toimistorakennuksen laajennusosan rakentamiseen osaksi uudisrakennusta (33 920 k-m<sup>2</sup>) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11760 seuraavasti:

Kerrosalasta siten, että korttelin kokonaiskerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa 30 000 k-m<sup>2</sup> ja suunnitelmassa yhteensä 33 920 k-m<sup>2</sup> siten, että rakennusoikeus ylittyy 3 920 k-m<sup>2</sup> (noin 13 %).

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



14.11.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Rakennusalan sisäpuolisesta rakennusalueen rajasta siten, ettei kortteliin muodostu asemakaavan mukaista sisäpihaa.

Kortteliin osoitetuista ravintola- ja liiketilojen määrästä ja sijainnista siten, että ravintola- ja liiketilojen määrä on voimassa olevassa asemakaavassa 800 k-m<sup>2</sup> ja suunnitelmissa yhteensä 346 k-m<sup>2</sup> (noin 43 % vaaditusta k-m<sup>2</sup>).

Korttelin asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta (VI) siten, että kortteliin rakennetaan sisään vedetty kerros (VII) sekä korttelin sisään rakennetun pysäköintilaitoksen kerrosluku poikkeaa asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta (VIII).

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Asemakaavaan 11760 kirjatun kerrosalan ylitys on seurausta uudisrakennuksen laajasta runkosyvyydestä. Kerrosalan ylityksellä ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Rakennusalan raja ylittyy korttelialueen sisällä, eikä sillä ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Ravintola- ja liiketilojen osalta suunnitelmissa on esitetyt tilat noudattavat käytännössä asemakaavassa esitetyt kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Poikkeamisella kerrosluvusta ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

## 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 2.1.2009 vahvistettu asemakaava nro 11760. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on toimistorakennusten korttelialuetta (KT) näyttely- ja kokoontumistiloja sekä julkisia palvelutiloja saa sijoittaa kahteen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen. Alin kerros ei saa olla 0,7 m korkeammalla kuin viereinen katualue. Asuntoja saa rakentaa kiinteistönhoidon tai välttämättömästä henkilökuntaa varten. Kunkin asunnon yhteyteen on rakennettava 30 m<sup>2</sup> suojattua leikki- ja ulko-oleskelutilaa.

Piha-alue saadaan kattaa lasikatteella. Katettu sisäpiha, siellä olevat portaat ja jalankulkusillat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sisäpihaa saadaan käyttää henkilökuntaravin-

---

### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

### Puhelin

Faksi

### Y-tunnus

### Tilinro

Alv.nro



14.11.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

tolana, oleskelutilana sekä kiinteistön valvonnan kannalta välttämättömiä tiloja varten.

Nykytilanteessa alueen lähiympäristö on voimakkaan muutoksen aluetta, jossa kaikki lähiympäristön korttelit ovat joko rakenteilla tai lähiaikoina rakentumassa.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.10.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Sosiaali- ja terveystoimialalta, joka toteaa (10.10.2017), että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamispäättöshakemuksesta.

### Päätöksen perustelut

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska niillä ei ole laajoja kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja muutokset heijastuvat ensisijaisesti korttelin sisään.

Poikkeaminen kerrosluvusta voidaan toteuttaa, koska esitetty 7. kerros on kokonaisuudessaan sisäänvedetty, eikä sillä ole laajoja vaikutuksia ympäröivien kortteleiden valaistusolosuhteisiin taikka kaupunkikuvaan. Korttelin sisään rakennettava pysäköintilaitos on osittain laskennallisesti 8-kerroksinen, mutta 8-kerroksinen osa ei näy julkisivuissa eikä rakennuksen korkeudessa poikkeavana ratkaisuna.

Poikkeaminen rakennusalueen rajasta voidaan toteuttaa, koska esitetyssä suunnitelmassa poiketaan asemakaavassa sisäpihaksi osoitettujen alueiden rakennusalueiden rajasta eikä muutoksella ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Poikkeaminen liiketilojen määrästä voidaan toteuttaa, koska suunnitelmassa esitetyn ulos vuokrattavan liiketilan (yhteensä 346 k-m<sup>2</sup>) lisäksi korttelin molempiin päihin rakennetaan suuret toiminnalliset aulatilat, jotka tulevat toimimaan katujulkisivua elävöittävinä ja kaupunkikuvallisesti liiketilan kaltaisina tiloina.

Poikkeaminen rakennusoikeudesta voidaan toteuttaa, koska sillä ei ole laajoja kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja poikkeaminen johtuu ensisijaisesti valitusta suunnitteluratkaisusta, jossa ei ole toteutettu asemakaavassa esitettyjä laajoja sisäpihoja.

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



14.11.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta, jossa kyseiset poikkeamiset on otettu huomioon. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 18.4.–12.5.2017 ja on tarkoitus esitellä asemakaavan muutosehdotus lautakunnalle keväällä 2018.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

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 kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



14.11.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

**Liitteet**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 | Ympäristökartta             |
| 2 | Asemakaavakartta 11760      |
| 3 | Alustavat suunnitelmat      |
| 4 | Kerrosalakaaviot            |
| 5 | Kerrosalakaaviot, laajennus |
| 6 | Selostus poikkeamisista     |

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

**Tiedoksi**

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



14.11.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 71 §.**

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 seuraava:

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



14.11.2017

**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.



14.11.2017

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.





14.11.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 14.11.2017.