



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

53 §

Poikkeamishakemus, Laajasalo, Haakoninlahdenkatu 41

HEL 2024-004801 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-09812, hankenumero 5049_136

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49304 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12311 ja rakennusjärjestyksestä seuraavasti:

- Tontille osoitettu rakennusoikeus (6 600 k-m²) saadaan ylittää 550 k-m² (8,3 %).
- Rakennusten ylimpien kerrosten kattopinnan ei tarvitse muodostaa nuolimerkinnällä osoitettua jatkuvaa kallistusta.
- Suurin sallittu kerrosluku (V) saadaan ylittää yhdellä kerroksella.
- Parvekkeet saavat olla ulokkeellisia.
- Rakennusalan rajat saadaan ylittää hakijan alustavissa suunnitelmissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- A-talon porrashuoneen erkkeri ja kaikkien talojen parvekkeet saavat ylittää rakennusjärjestyksessä asetetun tontin sisäisen rakennusrajan ylitykselle sallitun rajan (1,2 m) siten, että ylitys rakennusalan rajasta on enintään 2,7 m.
- Porrashuoneiden sisäänkäynnit saadaan sijoittaa pistetalo-osiin.
- Talosaunat saadaan rakentaa maantasokerrokseen.
- Jätehuoneet saadaan rakentaa rakennuksesta tai pysäköintihallista erilliseen kylmään rakennusosaan.
- Rakennusten alaosan julkisivumateriaali saa olla kiviaineinen, graniittinen tai vastaava. Rakennusten yläosan julkisivut saavat olla rappuja.
- Yksikerroksisen osan kattoala saadaan rakentaa huoneistopihoiksi.
- Pysäköintilaitoksen ajoaukko saadaan rakentaa alustavissa suunnitelmissa esitettyyn sijaintiin.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä tontilla (1 ap/120 k-m²) saadaan poiketa asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Keele Oy

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49304 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa neljän kerrostalon (yhteensä 7 145 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12311 seuraavasti:

- Tontin rakennusoikeus ylittyy 545 k-m².
- Rakennuksesta toiseen jatkuvaa viistoutta ei toteuta. Katot tehdään jyrkkänä aumakattona.
- Suurin sallittu kerrosluku (V) ylittyy. Rakennuksessa on poikettu katon viisteestä, joten kaava ei mahdollista parvia tai lisäkerrosalaa. A-talossa aumakaton alle rakennetaan kuudes kerros, joka liittyy alapuolisen kerroksen asuntoon sen yläkertana parven sijaan. B–D-taloissa aumakaton alle rakennetaan kuudes kerros, johon sijoitetaan asuntoja tai alempaan kerrokseen liittyvä yläkerta.
- Parvekkeet ovat osin ulokkeellisia sijoittuen kaavan mukaisesti yhtenäisen julkisivupinnan taakse. Osa parvekkeista on ulokeparvekkeita vastoin kaavamääräystä, jonka mukaan parvekkeet eivät saa olla ulokkeellisia.
- A-talon porrashuoneen erkkeri ja kaikkien talojen parvekkeet saavat ylittää rakennusalueen rajat yli rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m alustavissa suunnitelmissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Porrashuoneiden sisäänkäynnit sijoitetaan pistetaloihin. Tämä poikkeaa asemakaavassa osoitetusta alueen osan määräyksestä (si), joka osoittaa porrashuoneiden sisäänkäynnit rakennettaviksi pistetalojen yksikerroksisiin väliosiin.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan sauna on rakennettava ulakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen. Talosaunat sijoitetaan maantasokerrokseen.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Imujäteaseman keräyspisteet sijoitetaan rakennusten B- ja C-talojen väliin kylmään rakennusosaan. Samaan tilaan sijoitetaan koko korttelin kierrätyshuone imujätteen ulkopuoliselle jäävälle jakeelle.
- Julkisivut eivät ole paikalla muurattua tiiltä. Julkisivu toteutetaan maantasossa kiviaineisena, graniittisena tai vastaavana. Toisesta kerroksesta ylöspäin julkisivu rapattu.
- Yksikerroksisten osien kattoalaa ei rakenneta yhteiskäyttöterasseiksi. Matalan osan katolle sijoitetaan huoneistopihoja.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

- Poiketaan pysäköintilaitoksen ajoaukon likimääräisestä sijainnista, joka on osoitettu C-taloon kerrostalo-osaan. Pysäköintihallin sisäänajo sijoitetaan C- ja D-talojen väliosaan kaksisuuntaisena luiskana, joka on asemakaavan likimääräisen sijainnin suhteen rakennuksen kulman takana.
- Poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärästä (1 ap/120 k-m²) siten, että suunnittelussa käytetään asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaista määrää.

Lisäksi asemakaavassa osoitetut rakennusalan rajat ylittyvät seuraavilta osin:

- A- ja B-talojen väliosa ylittää rakennusalueen rajat maanalaisella osalla kadun puolella sekä sijoittuu pihan puolella ka-rakennusalueen padel-hallin osalta. Autopaikoituksen osa asettuu A-talon alle.
- Yhdystunneli A-talosta ST1-edustustilaan ylittää rakennusalueen rajan kulkien tontin rajalle osin pihakannen alla ja osin maan alla ja edelleen korttelin 49315 edustustilan tontilla sen viereiseen maanpäälliseen porrashuoneeseen liittyen toiseen rakennuslupa-alueeseen korttelissa 49315.
- A-talon kellarin savunpoistopiippu ylittää rakennusalueen rajan kellarissa ja maantasokerroksessa.
- Kannen alainen pysäköintihalli ylittää rakennusalueen rajat pohjois- ja eteläpäässä.
- B-talo ylittää rakennusalueen rajan, B- ja C- talojen välillä noin 0,4 metriä.
- D-talo ylittää rakennusalueen rajan eteläpäässä noin 1,0 m.
- A-talossa ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäyntien portaat ylittävät rakennusalueen rajat.
- B, C ja D-talojen porrashuoneiden erkkerit ylittää rakennusalueen rajan.

Lisäksi hakija hakee poikkeamista rakennusjärjestyksestä. A-talon porrashuoneen erkkeri ja kaikkien talojen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajat yli rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylitystä sillä, että kaavan mukaista viistettyä kattoa ja sen alle sijoitettavia kaavan sallimia asuntoihin liittyviä parvia ei toteuteta, vaan kerrokseen sijoitetaan alapuolisen kerroksen asuntoihin liittyviä yläkertoja sekä itsenäisiä huoneistoja 6.kerrokseen, jolloin tila muodostaa kerrosalaa. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti edellisestä huolimatta kaavan hengen mukainen, koska tilat sijoituvat sisäänpäin kallistetun aumamallisen vesikaton alle ja vesikaton ja julkisivun leikkauskohta pysyy kaavan mukaisesti 5.kerroksen katon rajassa.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee poikkeamista katon viistoutta koskevasta määräyksestä sillä, että rakennuksesta toiseen jatkuva viistous on vieras aihe suhteessa rakennuksen valittuun arkkitehtoniseen ilmaisuun ja tyyliin. Kaukomaisemassa tumma, sisään viistettyjen kattojen rivi muodostaa kaavan hengen mukaisen kokoavan elementin rannan rakennuksista.

Hakija perustelee poikkeamista kerrosluvusta sillä, että vesikaton alle sijoitettu kerros toteuttaa kaavan hengen mukaista kaupunkikuvallista ratkaisua, vaikka se muodostaa parvien sijaan oman kerroksensa.

Hakija perustelee rakennusalan rajan ylityksiä seuraavasti:

- A- ja B-talojen välisoaan suunniteltu padel-halli on korkealuokkainen yhteistila ja se asettuu rakennusmassaan kaavan hengessä niin, ettei se ylitä rakennusalueen rajoja maantason yläpuolella näkyvillä osin pysyen tontilla. Autopaikoitus talon puolella perustuu toimivaan autopaikkamitoitukseen haastavassa kaavamitoituksessa.
- Yhdystunneli A-talosta ST1-edustustilaan ei ylitä rakennusalueen rajoja erottuen maastossa kansipihasta. Tunneli jatkuu saman tontinomistajan vierekkäisellä tontilla kulkematta kaupungin alueella.
- A-talon kellarin savunpoistopiippu liittyy valittuun arkkitehtoniseen ilmaisuun.
- Kannen alainen pysäköintihalli: Rakennusalueen ulkopuolelle autohallin ja kansipihan pohjoispäähän tontille asemakaavassa merkitty alue on lähtökohtaisesti hyvin pieni ja lähellä rakennuksia muodostaakseen merkittävän maanvaraisen istutettavan alueen. Pohjoispään autohallin osa on suoristettu autopaikkamitoituksen mukaan sijaiten tontilla. Eteläpään seinälinja on D-talon tavoin tontin rajassa kiinni.
- B-talon eteläisimmän seinän rakennusalueen ylitys perustuu toimiviin ja väljiin huoneistopohjiin haastavan kokoisissa ja muotoisissa rakennuspohjissa.
- D-talon eteläisimmän seinän ylitys perustuu toimiviin ja väljiin huoneistopohjiin haastavan kokoisissa ja muotoisissa rakennuspohjissa.
- A-talossa 1. kerroksessa sisäänkäyntien portaat liittyvät haastavan tasoeroon kadun, pysäköinnin ja pihakannen välillä ja luovat korkealuokkaista kaupunkitilaa kadun varteen. Ylitys tapahtuu rakennusjärjestyksen puitteissa (alle 1,2 m), eikä ylitys aiheuta haittaa ympäristölle tai naapureille. Esteetön sisäänkäyntiyhteys on toteutettu kiinteällä tasonostimella korkealuokkaisesti myös kadulta aulatalaan ja yhteisvarastoihin.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

- B, C ja D-talojen porrashuoneiden erkkerit eivät ylitä rakennusalueen rajoja maantasokerroksessa, ylitys tontin rajasta on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti alle 1,2 m, eikä ylitys aiheuta haittaa ympäristölle eikä naapureille.

Hakija perustelee poikkeamista rakennusjärjestyksestä sillä, että erkkerit eivät ylitä rakennusalueen eikä tontin rajoja maantasokerroksessa, ja ylitys tontin rajasta on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti alle 1,5 m ja niiden vapaa alituskorkeus on vähintään 3,2 m ylittäessä tontin rajan. Parvekkeiden ylitys rakennusalueen rajasta on rakennusjärjestyksen 1,2 m suurempi, ollen paikoin enimmillään noin 2,6 m, mutta ylitys ei aiheuta haittaa ympäristölle eikä naapureille.

Hakija perustelee poikkeamista parvekkeita koskevasta määräyksestä sillä, että osittain ulokkeelliset parvekkeet asettuvat kaavan mukaisesti yhtenäisen julkisivumateriaalin taakse erkkerin tavoin, vaikka ne ovatkin maantasokerroksesta ylöspäin ulokkeellisia. Osa parvekkeista toteutetaan kevyinä valittuun arkkitehtoniseen ilmaisuun perustuen ulokkeellisina niin, että niidenkin kohdalla on hahmotettavissa yhtenäinen julkisivumateriaali niiden takana, eivätkä ne ole katettuja eikä lasitettuja.

Hakija perustelee poikkeamista sisäänkäyntien sijoittamista koskevasta määräyksestä (si) sillä, että välisoaan sijoitetaan yhteistiloja ja pysäköinnin sisäänajoramppi. Sisäänkäynnit liittyvät suoraan porrashuoneeseen välttämällä ylimääräisiä pitkiä käytäviä.

Hakija perustelee saunan sijoittamista maantasokerrokseen sillä, että saunat rakennetaan pihaterassin yhteyteen, josta avautuu näkymät puistoon ja edelleen merelle. Kerhotilan ja talosaunan käyttö voi laajentua kesäaikaan pihaterassille. Maantasoon sijoitetaan asuntoplaaneista vapaamman kokoiset ja muotoiset saunatilat, jotta saunoista saadaan tarpeeksi suuret yhteiskäyttöä ajatellen.

Hakija perustelee poikkeamista jätuhuoneiden sijoittamista koskevasta määräyksestä sillä, että imujätetoimittajan valikoimassa ei ole imujätteen putkikeräyspisteitä, joissa olisi paloraja itsessään. Pihamaalle sijoitettaessa paloraja muodostetaan ikkunoin, seinin, katoksin yms. rakennusosin. Samaan yhteyteen on toiminnallisesti perusteltua sijoittaa jätteen kierrätyshuone.

Hakija perustelee poikkeamista julkisivumateriaalista sillä, että kiviainen ja rapattu julkisivu tummalla peltikatolla muodostaa kaavan hengessä korkealuokkaisen kolmijakoisen julkisivumateriaalipaletin ja sopii luontevasti valittuun arkkitehtoniseen ilmaisuun ja muotokieleeseen kaavan hengessä.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee poikkeamista yksikerroksisten osien kattoalasta sillä, että pienessä kohteessa yhteistiloja ei synny niin paljoa, että matalan osan kattoon liittyvät tilat eivät olisi asuntoja. Matalan osan katolle suunnitellaan huoneistokohtaisia pihoja sekä liittyvien huoneistojen yhteiskäyttötilaa. Asunnon yksityisyys kärsii, jos ikkunan alla on yhteisterrassi.

Hakija perustelee poikkeamista pysäköintilaitoksen sisäänajomerkinnästä sillä, että pysäköintihallin, kadun ja autohallin päälle muodostettavan pihatason korkomaailma on haastava. Luiskasta tulee merkittävän pitkä, ja sen katto uhkaa muodostaa pihakannelle rakennusalueen rajan yli, talon julkisivupinnasta ulos tulevan rakennuksen osan. Väliosaan sijoitettuna kadun korko on lähempänä hallin lattiatasoa ja sisäänajon edustalle muodostuu näkymätilaa sen edustalle kävelytien ja rakennuksen välille tehden ajon turvallisemmaksi. Katualueen puu- ja kadunvarsipaikoitus järjestetään uuden sijainnin mukaan niin, että autopaikkojen määrät säilyvät ja puiden määrä kasvaa yhdellä sekä ne toteuttavat alueelle suunniteltua rytmiä aina autopaikkojen päissä.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkojen määrästä sillä, että kaupungin mahdollistaman laskentakaavan käyttö on perusteltu pikaraitiotien läheisyydellä asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti.

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 30.3.2016 vahvistettu asemakaava nro 12311. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka, korttelin 49304 tontti 1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joista kumpikin koostuu kahdesta korkeammista pistetalo-osista ja niitä yhdistävistä matalista välisosista. Lisäksi rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

- Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 6 600 k-m².
- Rakennusaloille on merkitty nuoli, joka osoittaa katon kallistuksen suunnan katon matalimmasta räystäslinjasta korkeimpaan. Katon kallistuksen tulee olla jatkuva kaikkien viisikerroksisten rakennusosien kohdalla merkinnän osuudella. Viisteen korkeimmalle osuudelle ylimmän kerroksen asuntoihin saa rakentaa parvia kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

- Suurin sallittu kerrosluku on osoitettu roomalaisella numerolla, joka on pistetalo-osissa V ja matalissa I.
- Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai niin, että parvekevyöhyke muodostaa yhtenäisen paikalla muuratun tiilijulkisivun. Parvekkeet eivät saa olla ulokkeellisia.
- Kohta, jonka kautta porrashuoneiden sisäänkäynnit on järjestettävä, on osoitettu alueenosmerkinnällä (si).
- Kerrostalojen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön, ellei saunan sijoittamisesta ole määrätty. Saunan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle. Kortteleihin tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Tilasta tulee olla suora yhteys kadulle.
- Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua tiiltä.
- Yksikerroksisten rakennusosien kattoala tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöterassiksi.
- Pysäköintilaitoksen ajoaukon likimääräinen sijainti Haakoninlahdenkadulle on osoitettu nuolella.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Rakennuspaikalla ja välittömässä ympäristössä kiinteistöjä omistavat tai hallinnoivat hakija sekä Helsingin kaupunki. Rakennuspaikalla ei ole muita lain edellyttämiä naapureita, joten kuulemista ei ole toteutettu.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa.

Rakennusoikeuden ylittäminen voidaan sallia, koska hakijan alustavissa suunnitelmissa asemakaavan mahdollistama parvikerros on tarkoitus rakentaa kerrosalaan laskettavana kerroksena. Parvikerroksen toteuttaminen kerroksena johtuu pääosin viiston kattomuodon toteutta-



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

matta jättämisestä. Ratkaisu edistää parempien asuntopohjien toteuttamista. Toimenpiteen voidaan katsoa kohdistuvan asemakaavassa osoitetun rakennusmassan sisään, minkä vuoksi poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeaminen kattolinjan kaltevuutta osoittavasta määräyksestä voidaan sallia. Parvikerroksen toteuttaminen kerroksena johtuu pääosin viiston kattomuodon toteuttamatta jättämisestä. Määräyksellä on tavoiteltu korttelin rakennuksille merelle avautuvaa veistoksellista ja kaupunkikuvallisesti yhtenäistä julkisivua. Hakijan alustavissa suunnitelmissa rakennukset muodostavat omaleimaisen kokonaisuuden, ja tuottavat asuinympäristöön vaihtelua. Ratkaisu voidaan katsoa korkeatasoiseksi ja asemakaavan tavoitteiden mukaiseksi.

Poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta voidaan sallia. Asemakaavassa on osoitettu kattolinjan kallistusta osoittava määräys, jonka mukaan viisteen korkeimmalle osuudelle ylimmän kerroksen asuntoihin saa rakentaa parvia kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Hakijan alustavissa suunnitelmissa rakennuksiin on tarkoitus toteuttaa parven sijaista kerros. Kerros sijoittuu pääosin räystäslinjan yläpuolelle ja toimii osassa huoneistoja yläkertana, joten ratkaisu voidaan katsoa asemakaavan tavoitteiden mukaiseksi.

Poikkeaminen rakennusalan rajoista voidaan sallia. Maan- ja kannenalaiset ylitykset sijoittuvat asemakaavassa osoitettujen pitkien julkisivulinjojen sisäpuolelle tai paikkoihin, joissa ylityksistä ei ole haittaa muulle rakentamiselle. Maanpäälliset ylitykset ovat vähäisiä, ja ratkaisun voidaan katsoa soveltuvan hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämään rakennustyyliin.

Poikkeaminen parvekkeiden sisäänvetoa ja ulokkeellisuutta koskevasta määräyksestä voidaan sallia, koska ratkaisun voidaan katsoa soveltuvan hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämään rakennustyyliin.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä asetetusta parvekkeiden ja erkereiden rakennusalueen rajan enimmäisylityksestä voidaan sallia. Ylitykset johtuvat hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämistä kaarevista erkereistä ja kulmaparvekkeista, jotka ovat osa hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämää kokonaisvaltaista rakennustyyliä.

Poikkeaminen sisäänkäyntien sijoittamista koskevasta määräyksestä voidaan sallia. Hakija on alustavissa suunnitelmissaan esittänyt rakennusten yksikerroksiseen väliosaan yhteis- ja teknisiä tiloja, minkä vuoksi sisäänkäyntien sijoittaminen pistetaloihin on tarkoituksenmukaista.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Poikkeaminen saunatilojen sijoittamista koskevasta määräyksestä voidaan sallia, koska rakennuksen maantasokerrokseen on suunnitteilla myös muita yhteistiloja, ja kerhotilan ja talosaunan käyttö voi laajentua kesäaikaan pihaterassille.

Poikkeaminen jätehuoneiden rakentamista koskevasta määräyksestä voidaan sallia, koska ratkaisu on perusteltavissa rakenne- ja paloteknisesti, eikä sillä ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeaminen julkisivumateriaalia koskevasta määräyksestä voidaan sallia, koska kokonaisuus muodostaa korkealuokkaisen julkisivumateriaalipaletin, joka sopii luontevasti valittuun arkkitehtoniseen ilmaisuun ja muotokieleen.

Poikkeaminen yksikerroksisten osien kattoalan yhteiskäyttöä koskevasta määräyksestä voidaan sallia. Hakijan alustavissa suunnitelmissa pistetalojen toisessa kerroksessa olevat tilat ovat pääasiassa asuinhuoneistoja, joiden lattia on samassa tasossa yksikerroksisen väliosan kanssa, eikä niihin ole luontevaa toteuttaa pääsyä yhteistiloista. Poikkeamisen osalta on huomioonotettavaa, että rakennuksiin on suunnitteilla runsaasti yhteistiloja, jotka liittyvät pihaterassiin. Asemakaavan tavoite yhteiskäyttöisestä piha-alueesta voidaan katsoa toteutuvan kansipihalla.

Pysäköintilaitoksen ajoaukko saadaan rakentaa alustavissa suunnitelmissa osoitettuun sijaintiin, koska poikkeaminen on vähäinen.

Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan sallia. Asemakaavassa osoitettu vähimmäisautopaikkamäärä (1 ap/120 k-m²) tulisi hankkeessa muodostuvan kerrosalan perusteella olla 60 ap. Alustavissa suunnitelmissa tontin pysäköintitiloihin on osoitettu 58 autopaikkaa. Rakennuspaikan läheisyyteen eli alle 600 metrin etäisyydelle on suunnitteilla pikaraitiolinjan nro 11 pysäkki, jolloin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti tontille tulee rakentaa vähintään 1 ap/130 k-m² eli 55 autopaikkaa. Hakijan esittämä ratkaisu on laskentaohjeen mukainen.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistämisen.

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.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 09 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 09 310 37020
niko.latvakoski(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

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 53 § (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:



20.05.2024

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.



20.05.2024

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 53 § (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



20.05.2024

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



20.05.2024

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.



20.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.05.2024.