



## § 121

### Herttoniemi, korttelin 43054 tontit 4 - 8, poikkeamishakemus

HEL 2021-010937 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-08054, hankenumero 5049\_97

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tontteja 4, 5, 6, 7 ja 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:stä niin, että asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja ei tarvitse järjestää rakentamisen yhteydessä kiinteistöjä varten. Lisäksi hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta nro 12481 seuraavasti:

- Asemakaavassa määrättyjä autopaikkojen vähimmäismääriä ei tarvitse noudattaa.
- Asemakaavan määräystä ”Korttelin 43054 kaikki autopaikat on sijoitettava korttelissa sijaitsevan LPA-alueen pysäköintilaitokseen” ei tarvitse noudattaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ennen tonttien 4, 5, 6, 7 ja 8 rakennusten käyttöönottoa korttelin 43054 LPA- ja K-korttelialueelle sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa tulee olla toteutettuna vähintään 179 kpl yhteiskäytössä olevia autopaikkoja.
- Hakijoiden tulee ennen rakennusten käyttöönottoa osoittaa, että pysäköintilaitoksen autopaikkoja tarjotaan ensisijaisesti käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkaille ja toimitilojen omistajille/vuokralaisille.

#### Maksu

1 297 euroa

#### Hakijat

KOy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3 (91-43-54-4)

Asunto Oy Helsingin Herttoniemen Lökkiseppä (91-43-54-5)

Asunto Oy Helsingin Peltisepänkuja 5 (91-43-54-6)

Helsingin Kooteeey Oy (91-43-54-7)



Asunto Oy Helsingin Kultaseppä (91-43-54-8)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tontit 4, 5, 6, 7 ja 8

Hakemus

Hakijat hakevat lupaa asuntojen ja liiketilojen (yhteensä 23 800 k-m2) rakentamiseen

- poiketen maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:stä niin, että kiinteistöjä varten asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja ei tarvitse järjestää rakentamisen yhteydessä
- poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12481 siten, että kaavassa määrättyjä autopaikkojen vähimmäismääriä ei tarvitse noudattaa ja että määräystä ”Korttelin 43054 kaikki autopaikat on sijoitettava korttelissa sijaitsevan LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Muilla alueilla autopaikat on sijoitettava kellariin tai pihakannen alle korttelissa tai enintään 400 m päähän pysäköintilaitokseen” ei tarvitse noudattaa.

Hakijat perustelevat hakemustaan seuraavasti:

- Pysäköintimahdollisuudet Herttoniemen alueella lisääntyvät.
- Pysäköintipaikat ovat joustavasti ja helposti kaikkien tarvitsijoiden käytössä.
  - Nimeämättömyys mahdollistaa pysäköinnin lyhytaikaisesti kenelle tahansa ja maksimoi paikkojen käyttöasteen: työmatka- ja liityntäliikenne, alueen liike- ja urheilutilojen asiointiliikenne, alueen asuntoyhtiöiden vieraiden pysäköinti.
- Osakkuus parkkiyhtiössä oikeuttaa omakustannusperusteiseen pysäköintiin. Pysäköintiyhtiö mahdollistaa sujuvan vieraspysäköinnin.
- Pysäköintimahdollisuudesta maksavat vain ne, jotka pysäköintiä tarvitsevat.
  - Autottomat asuntoyhtiöiden osakkaat eivät joudu maksamaan pysäköintipaikoista, kun pysäköintiyhtiöllä ei ole sidosta asuntoyhtiöihin. Lisäksi asukkailla on halutessaan mahdollisuus käyttää myös useampia autopaikkoja joko pidempiaikaisesti/säännöllisesti tai lyhytaikaisesti/satunnaisesti.
  - Paikkojen ylläpidon maksavat vain ne, jotka paikkoja tarvitsevat ja käyttävät.
- Pysäköintilaitosta on mahdollista laajentaa tai pienentää myöhemmin tarpeiden mahdollisesti muuttuessa.



## Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:ää ja voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

## Lähtötiedot

Rakennuspaikat eli korttelin 43054 tontit 4, 5, 6, 7 ja 8 sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 22.5.2019 vahvistettu asemakaava nro 12481. Asemakaavan mukaan tontit 4, 5, 6 ja 8 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 7 toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). AK-tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 20 800 k-m<sup>2</sup> ja KTY-tontilla 3 000 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintiä ja autopaikkojen vähimmäismääriä koskevat määräykset ovat seuraavanlaisia:

- Korttelin 43054 kaikki autopaikat on sijoitettava korttelissa sijaitsevan LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Muilla alueilla autopaikat on sijoitettava kellariin tai pihakannen alle korttelissa tai enintään 400 m päähän pysäköintilaitokseen.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät: asunnot 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>, asuntojen vieraspysäköinti 1 ap/1 000 k-m, liiketilat, ravintolat ja toimistot 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.
- Kaupungin vuokra-asunnot tai ARA-vuokra-asunnot: Autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.
- Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.
- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos nimeämättömiä paikkoja toteutetaan yli 200, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Tonteilla 4, 5 ja 8 ovat rakennustyöt käynnissä. Tontilla 6 rakennustyöt alkavat vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Tontilla 7 on rakennuslupaa edeltävä suunnittelu käynnissä. Alue on kokonaisuudessaan työmaakäytössä.

## Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (28.10.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Muistutuksia ei ole esitetty.

## Perustelut

Haetut toimenpiteet ja poikkeamat voidaan toteuttaa, koska markkinaehtoisten, tehokkuutta ja joustavuutta lisäävien pysäköintiratkaisuiden edistäminen esikaupunkikeskustassa, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä, tukee kaupunkistrategian mukaista liikenteen järjestämistä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Poikkeamispäätöksen ehdoilla toisaalta turvataan, että korttelin 43054 alueelle syntyy tonttien 4, 5, 6, 7 ja 8 osalta asemakaavamääräysten mukainen kokonaismäärä autopaikkoja (eli ehdoissa mainittu autopaikkojen vähimmäislukumäärä 179 ap) ja siten alueen maankäyttöä varten riittävä autopaikkatarjonta, joka ensisijaisesti on tarjolla poikkeamisen kohteena olevien tonttien asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Alueella ei arvioida olevan patoutunutta autopaikkakysyntää. Poikkeamisella ei näin ollen arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pysäköinnille ja liikenteen järjestämiselle.

Poikkeamisen myöntämiseen liittyy ehto, jonka mukaan hakijoiden tulee rakennusluvan yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa osoittaa, että pysäköintilaitoksen autopaikkoja tarjotaan ensisijaisesti käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkaille ja toimitilojen omistajille/vuokralaisille. Ehdon tarkoituksena on varmistaa, että liikenne ja pysäköinti voidaan järjestää alueella etenkin tonttien 4, 5, 6, 7 ja 8 osalta asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Hakijan tulee kirjallisesti osoittaa esimerkiksi sopimuksin, että käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkailla ja toimitilojen omistajilla/vuokralaisilla on etuosto-oikeus asemakaavan määräyksiä vastaavaan lukumäärään autopaikkoja kohtuullisen ajan. Asiasta tulee esittää rakennusvalvonnalle kirjallinen todiste viimeistään ennen rakennusten käyttöönottoa. Jos paikkoja jää kohtuullisen ajan jälkeen varaamatta, niitä voi tarjota ulkopuolisille.

Poikkeamisen erityinen syy on tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

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 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2022, 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.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemapiirustus (hakijatontit merkitty)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Voimassa oleva asemakaava (nro 12481)

#### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Hakijat ja hakijan edustaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



01.03.2022

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2  
Kymp/Taloudentuki

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemapiirustus (hakijatontit merkitty)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Voimassa oleva asemakaava (nro 12481)

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus 9.9.2021

## Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Hakijat ja hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

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



01.03.2022

Asia/13

---

Liite 2

Kymp/Taloudentuki

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto