



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

85 §

Munkkiniemi, Kuusisaari, Kuusiniementie 13, poikkeamishakemus

HEL 2021-004706 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02989, hankenumero 5045_72

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30074 tonttia 10 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8189 seuraavasti:

- tontin käyttötarkoituksesta AOR (erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialue) siten, että tontti saa olla edustus-, kokoontumis- ja koulutusikäyttöä
- autopaikkojen sijoituksesta siten, että hakemuksen liitteessä olevassa alustavissa suunnitelmissa esitetyt kuusi autopaikkaa saa sijoittaa tontin piha-alueelle

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Kuusiniementie 13

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30074 tontti 10

Hakemus

Hakija hakee pysyvää lupaa muuttaa tontin käyttötarkoitusta edustus-, kokoontumis- ja koulutusikäyttöön poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta AOR (erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialue) sekä pysyvää vapautusta autotallin rakentamisvelvoitteesta.

Hakija perustelee poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta sillä, että tontilla sijaitseva rakennus on toiminut vuodesta 1981 lähtien Osuuspankkien Keskuspankki Oy:n (nykyinen OP-Palvelut Oy) edustus- ja koulutustiloina. Poikkeaminen kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta ei ole aiheuttanut ongelmia, esim. asumista häiritsevää liikennettä. Toiminta on pienimuotoista eikä edellytä erillistä kokoontumis-



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

huoneistohyväksyntää. Tontilla aikaisemmin sijainneelle rakennukselle on myönnetty pysyvä käyttötarkoituksen muutos 22.8.2019.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkojen sijoittamisesta sillä, että Kuusiniementie 13:n edustus-, kokoontumis-, ja koulutustilakäyttöön rakennettavan rakennuksen käyttö on verrattavissa YM-tonttiin korttelissa 30076. YM-tonttia koskee määräys, jonka mukaan sen kaikki autopaikat saa sijoittaa pysäköimispaikoille. Lisäksi hakija perustelee poikkeamista autopaikoista sillä, että uudisrakennuksessa ei ole monta vakituista työpaikkaa, rakennuksessa ei ole vakituisia käyttäjiä vaan vierailijoita, joiden autojen säilytys on satunnaista ja lyhytaikaista, rakennuksen toiminnot eivät tarvitse tai tue autotallin käyttöä ja sillä, että rakennukseen saavutaan pääosin muilla keinoin kuin yksityisautoilla.

Perusteluina edellä mainittuihin poikkeamisiin esitetään lisäksi tontin tarkoituksenmukainen käyttö sekä tarkoituksenmukainen rakentaminen ja tontin käyttö. Perusteluissa todetaan, että asemakaavan määräyksen mukaiseen rakentamiseen sallittu enimmäismäärä tontin pinta-alasta (1/8) rakentuu ilman autotallirakennusta.

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 5.1.1981 vahvistettu asemakaava nro 8189. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa erillisiä ja kytkettyjä pientaloja enintään kahteen kerrokseen (AOR, II). Tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/8 ja kutakin tontin 1 000 m² kohti sallitaan yksi asunto. Kaavanmukainen rakennusoikeus on 1 026 k-m² (tonttitehokkuus e=0,23). Autopaikkojen vähimmäismäärä AOR-tonteilla on 1/80 k-m² tai asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi vähintään 1/130 k-m², ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Tontilla vaadittavasta autopaikkamäärästä saadaan enintään puolet sijoittaa pysäköimispaikoille, muut autopaikat on sijoitettava rakennukseen. Pysäköimispaikat on jaettava enintään neljän autopaikan ryhmiin, jotka on erotettava toisistaan istutuksilla.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanne

Tontilta on purettu päärakennus sekä sivurakennus, jossa oli autotalli ja talonmiehen asunto (tunnus LP-091-2020-11720). Purettujen rakennusten kerrosala oli yhteensä 480 k-m². Yhteensä kaksi autopaikkaa sijaitsivat autotallissa. Alun perin yhden perheen asuin- ja edustuskäyttöön suunniteltu päärakennus valmistui vuonna 1965. Rakennus toimi vuodesta 1981 lähtien Osuuspankkien Keskuspankki Oy:n (nyk. OP-Palvelut Oy) edustus- ja koulutustilana.

Tontilla sijainneelle päärakennukselle, joka sittemmin päätettiin purkaa, oli myönnetty poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta edustus, kokoontumis- ja koulutustilaksi vuonna 2019 (tunnus LP-091-2019-03590). Poikkeaminen oli myönnetty ehdolla, että käyttötarkoituksesta poikkeaminen ei saa aiheuttaa alueelle häiritsevää liikennettä, rakennuksessa järjestettävät tilaisuudet on järjestettävä siten, ettei osallistujien tarvitse käyttää yksityisautoa ja ehdolla, että saattoliikenne tontille on järjestettävä sujuvasti. Kyseistä poikkeamista oli haettu purettuun rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä sen nojalla ole mahdollista rakentaa uudisrakennusta, jonka käyttötarkoitus on aikaisemmin myönnetyn poikkeamispäätöksen mukainen.

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevan alustavien suunnitelmien mukainen päärakennus on 699 k-m² ja talousrakennus 25,5 k-m². Käytetty rakennusoikeus on yhteensä n. 725 k-m². Uudisrakennuksessa ei ole asuntoja. Asemakaavan vaatimat kuusi autopaikkaa (1 ap/130 k-m²) on sijoitettu maantasossa oleville pysäköimispaikoille.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.5.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Poikkeamiseen liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä 12.5. – 26.5.2021, muistutukset pyydettiin toimittamaan viimeistään 26.5.2021. Asunto Oy Helsingin Kuusiniementie 11:n kirje palautui postitse, jonka takia kuulemis-kirje lähetettiin uudestaan sähköpostitse 2.6.2021, vastauksen määräajaksi ilmoitettiin 10.6.2021.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Toimenpide voidaan toteuttaa, koska hakemuksessa kuvattu uusi toiminta ja uudisrakennuksen koko eivät poikkea merkittävästi purettuun



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

päärakennuksen koosta ja siihen myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesta käyttötarkoituksesta. Poikkeaminen mahdollistaa tontilla vakiintuneen toiminnan jatkumisen ja kehittämisen uudisrakennuksessa. Toiminta ei tiettävästi ole aiheuttanut alueella haittaa tai häiritsevää liikennettä. Poikkeaminen autopaikkojen sijoituksesta on perusteltua tontin tuleva käyttö huomioon ottaen. Tontille ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa rakennukseen sijoitettuja autotalleja, jotka palvelevat voimassa olevan asemakaavan asumiskäyttöä ja siihen liittyvää pitkäaikaisempaa pysäköintiä.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

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.

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 2021, 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

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

| | | | | |
|--|---|---|------------------------------|--|
| Postiosoite PL 58210 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi | Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/ | Puhelin 09 310 1691 Faksi | Y-tunnus 0201256-6 | Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566 |
|--|---|---|------------------------------|--|



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|--|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus |
| 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 Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 |

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Marina Fogdell
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 85 § (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 seuraava:



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.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.

Oikeudenkäyntimaksu



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 85 § (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

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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 oikaisuvaatimusajan 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:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



14.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.06.2021.