



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

115 §
Malmi, Ormuspellontie 12, poikkeamishakemus

HEL 2021-005598 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-03842, hankenumero 5048_92

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38096 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8155 seuraavasti:

- Teollisuus- ja varistorakennuksen (2 094 k-m²) tiloista enintään 525 k-m² (25 %) saadaan muuttaa musiikin harrastetiloiksi.
- Tonttitehokkuudesta $e=0,75$ saadaan poiketa siten, että rakennusoikeus ylittyy 519 k-m² (32 %).
- Tontin rakentamiseen käytettävä enimmäispinta-ala (40 %) saadaan ylittää siten, että rakennuksen pinta-ala on enintään 50 % tontin pinta-alasta (ylitys noin 210 k-m²).
- Istutettavan tontin osan merkinnästä saadaan poiketa siten, että alueelle rakennetaan autopaikkoja.
- Istutuksille varatut alueet saadaan jättää toteuttamatta tontin rakentamisen yhteydessä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Musiikin harrastetiloja varten tulee tontilta osoittaa autopaikkoja vähintään 1 ap/harrastehuone. Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, niistä 2/3 tulee toteuttaa.
- Musiikin harrastetiloja varten tulee tontilta osoittaa polkupyörien pysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/harrastehuone.
- Tontilla tulee järjestää jalankululle ja pyörällä liikkuville turvalliset kulkureitit.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Ormuspellontie 12

Rakennuspaikka



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38096 tontti 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa teollisuusrakennuksen osan (noin 503 k-m²) pysyvän käyttötarkoituksen muuttamiseksi musiikki- ja harrastekäyttöön poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV). Olemassa olevan rakennuksen kokonaiskerrosala on kuntarekisterin mukaan 2 094 k-m². Haettava toimenpide kohdistuu rakennuksen toiseen kerrokseen.

Lisäksi hakija hakee lupaa poiketa tonttitehokkuudesta (ylitys 519 k-m²), tontin rakennettavaksi sallitusta enimmäispinta-alasta (ylitys noin 210 k-m²) sekä istutettavan tontin osan eli puurivin merkinnästä ja istutettavien alueiden istuttamista koskevasta määräyksestä. Istutusalueelle, jossa on nykyisin asfalttipinnoite, sijoitetaan vieras/asiakaspysäköintipaikkoja.

Käyttötarkoituksen muuttamista hakija perustelee sillä, että musiikin harrastetiloiksi suunniteltu tila on ollut pitkään tyhjillään. Tilaa ei ole saatu vuokrattua kauppavarastoksi tai teollisuustilaksi. Tilassa on sosiaalituloja ja entinen arkisto. Harrastetilat on tarkoitus toteuttaa äänieristettyinä. Alakerrassa käytetään tuotantotiloissa kuulosuojaimia, joten toteutettavat äänieristykset toimivat molempiin suuntaan. Hakija toteaa, että liikenne vähenee arkipäivisin, kun tila ei enää ole kauppavarasto, ja lisääntyy iltaisin ja viikonloppuisin, kun teollisuusalueella on vähäinen käyttöaste.

Poikkeamista tonttitehokkuudesta sekä tontin rakentamiseen sallitusta enimmäispinta-alasta (40 %) hakija perustelee sillä, että rakennus on rakennettu ennen kaavamuutosta, jossa nykyinen rakennusoikeus ja rakennuksen suurin rakennusala on määritelty.

Poikkeamista istutettavien tontinosien määräyksistä hakija perustelee sillä, että tontinosia on käytetty paikoitukseen koko kadunvarren kiinteistöissä. Rakennuksen ala on suurempi kuin myöhemmin tehty asemakaavan muutos sallii. Autopaikkoja on sijoitettu istutettavalle alueelle jo ennen asemakaavan muutosta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

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



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 26.3.1981 vahvistettu asemakaava nro 8155. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV). Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin pinta-ala on 2 100 m². Tonttitehokkuusluku on $e=0,75$, joten tontilla on rakennusoikeutta 1 575 k-m². Kadunvarsi on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jossa on oltava puurivi. Puiden etäisyys toisistaan saa olla enintään 12 metriä.

Lisäksi rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

- Tontin pinta-alasta enintään 40 % saadaan käyttää rakentamiseen tonttitehokkuusluvun ollessa 0,75.
- Istutuksille varatut alueet on istutettava tontin rakentamisen yhteydessä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu toimitila-alueeksi, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1977 valmistunut rakennus, joka toimii kauppavarastona, myymälänä ja teollisuustilana.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (6.8.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Pelastuslaitos on ilmoittaa kannanottonaan seuraavaa:

- Uloskäytävien (porrashuoneet) tulee olla palo-osastoituja ja johtaa suoraan ulos asti.
- Harrastetilat tulee palo-osastoida varastotiloista käyttötarkoituksen perusteella.
- Harrastetiloissa ja varastotiloissa tulee olla 6 kg:n käsisammuttimia 1 kpl / alkava 300 m².
- Harrastetilojen ikkunoista 3,3 m² (1 %) tulee olla kiintopainikkein avattavia savunpoistoa varten.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Hakijan alustavien suunnitelmien mukainen kauppavarastotilojen osittainen muuttaminen musiikin har-



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

rastetiloiksi parantaa alueen palvelutarjontaa. Toimenpide nostaa tilojen käyttöastetta, ja se on tarkoituksenmukainen rakennuksen koko ja tekniikka huomioiden. Toiminta voidaan rinnastaa opetustoimintaan ja virkistykseen, joten ratkaisu on yleiskaavan toimitila-aluetta koskevien tavoitteiden mukainen.

Poikkeaminen rakennusoikeudesta voidaan sallia, koska rakennus on valmistunut ennen asemakaavan voimaantuloa. Haettu toimenpide kohdistuu olemassa olevan rakennuksen sisätiloihin, eikä sen kokonaiskerrosala kasva.

Poikkeaminen tontin rakentamiseen sallitusta enimmäispinta-alasta voidaan sallia, koska rakennus on valmistunut ennen asemakaavan voimaantuloa.

Poikkeaminen istutettavasta tontinosasta (puurivi) sekä istutettavan alueen toteuttamista koskevasta määräyksestä voidaan sallia siten, että alueelle saadaan rakentaa autopaikkoja. Rakennus on valmistunut ennen asemakaavan voimaantuloa, ja istutettavaksi osoitetulla alueella on ollut autopaikkoja rakennuksen valmistumisesta lähtien, kuten naapuritonteilla 5 ja 7. Istutukset saadaan jättää toteuttamatta, koska toimenpide kohdistuu rakennuksen sisätiloihin, eikä piha-alueen nykyinen käyttö oleellisesti muutu. Toimenpiteellä ei ole merkittävää kaupunkivallista vaikutusta. Tontilla tulee järjestää jalankululle ja pyörällä liikkuville turvalliset kulkureitit.

Toimenpiteen vaikutukset katuverkkoon ovat vähäiset. Pysäköintipaikat tulee rakentaa päätöksessä annettujen ehtojen mukaisesti.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen ja monipuolistaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 §



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

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

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

Liitteet

- 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
Kymp Ostolaskut	



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

Tiedoksi

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Latvakoski, Patriikka
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 115 § (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:



09.09.2021

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



09.09.2021

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 115 § (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 tiedoksaannista.

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



09.09.2021

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



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



09.09.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.09.2021.