



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**20 §  
Poikkeamishakemus (Vallila, Teollisuuskatu 28)**

HEL 2017-004109 T 10 04 01

Lupatunnus 22-734-17-S, hankenumero 5046\_41

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Emilin asemakaavaa nro 11630 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- asuntojen keskipinta-alaa koskevasta asemakaavamääräyksestä.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 35 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

**Hakija**

Asunto Oy Helsingin Emil (jättöpäivämäärä 18.4.2017)

**Rakennuspaikka**

22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22401 tontti 6

**Hakemus**

Asuinkerrostalon (6 232 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että huoneistojen vähimmäiskeskipinta-alaksi määritellyn 75 h-m<sup>2</sup>:n sijaan tontin asuinkerrostalasta 35 % toteutetaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että edellä mainitulla huoneistotyyppijakaumalla koko asemakaava-alueella toteutuisi uudemmissa asemakaavoissa käytettävä määräys, jonka mukaan huoneistoalasta vähintään 50 % tulisi olla asuntoja, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

**Säännökset, joista poiketaan**

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

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



08.06.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

### Lähtötiedot

Alueella on voimassa 13.2.2008 vahvistettu asemakaava nro 11630. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Alueella ei noudateta asemakaavan ohjeellista tonttijakoa vaan tontti, jolle nyt haetaan poikkeamista, on muodostettu asemakaavan ohjeellisten tonttien 3 ja 4 Teollisuuskadun puoleisista osista. Tontilla sijaitsee kaksi yhteen liitettyä rakennusala ja rakennusosien suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat kuudesta yhteentoista. Asemakaavassa määrätään, että kaava-alueella asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup> huoneistoalaa.

Alue on entistä Pasilan konepajan ratapiha-aluetta, jonne on vuodesta 2007 alkaen rakennettu uusia asuinkerrostaloja. Kyseinen hanke on yksi viimeisistä kaava-alueelle toteutettavista kohteista. Viereisellä tonteilla (22401/5 ja 22401/7) rakennustyöt ovat käynnissä.

Vuonna 2016 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Kotikaupunkina Helsinki -ohjelmassa (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016) esitetään, että perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (28.4.2017). 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 kiinteistövirastolta.

Kiinteistövirastolla ei ollut huomautettavaa.

### Päätöksen perustelut

AM-ohjelman tavoitteiden mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2017, että asemakaavoissa käytetään asuntorakentamisen huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



08.06.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

"(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän."

Lisäksi lautakunta päätti, että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta prosenttiosuudesta voidaan poiketa ylös tai alaspäin alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asemakaavoissa käytettävä huoneistotyyppiä ja -kokoja ohjaava yleismääräys on muuttunut asemakaavan voimaantumisen jälkeen, eikä ko. tonteilla ole muita erityisiä perusteita vaatia keskipinta-alamääräyksen pitämistä entisellään 75 m<sup>2</sup>:ssä.

Hakemuksen mukaan tontilla 22401/6 perheasuntojen määräksi esitetään 35 % asuntojen huoneistoalasta. Tämä on vähemmän, kuin yleisesti käytettävä määräys edellyttää. Kyseisellä kaava-alueella on kuitenkin aiemmin toteutetuissa kohteissa noudatettu asemakaavan mukaista 75m<sup>2</sup> vähimmäiskeskipinta-alamääräystä, jolloin hakijan esittämän laskelman mukaan tavoite perheasuntojen riittävästä määrästä (vähintään 50 %) täyttyy alueellisella tasolla.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus katsoo, että tavoite monipuolisesta asuntojakaumasta ja alueellisesta tasapainosta voidaan saavuttaa hakemuksessa esitetyllä ratkaisulla.

Poikkeamisen erityinen syy on määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuissa ehdoissa 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

**Kuulutusteksti kirjaamoon**

**Lisätiedot**

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 07 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, poikkeamispäätös, kirjaamo

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Wiberg, Palviainen

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelut

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 20 §.**

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
- viranomainen 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	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



08.06.2017

**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.



08.06.2017

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.





08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 12.06.2017.