



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**44 §  
Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Tulppatie 2)**

HEL 2017-006311 T 10 04 01

Lupatunnus 45-689-17-S, hankenumero 5050\_46

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11682 seuraavasti:

- rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa elintarvike-  
myymälän aputiloihin, yhteensä 2360 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Maantasokerros toteutetaan pääosin näyteikkunallisena pysäköintialueen ja Viilarintien suuntaan.
- Sisäänkäyntien liittyminen pysäköintialueeseen ja katualueeseen Viilarintien suuntaan käsitellään kaupunkimaisesti.
- Päivittäistavarakaupan asiakassisäänkäynnille johdetaan portaat ja luiska Viilarintien jalkakäytävältä.
- Sisäänkäyntien läheisyyteen varataan riittävä määrä runkolukittavia, katettuja polkupyöräpaikkoja.

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Tulppatie 2 (jättöpäivämäärä 26.5.2017)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa uudisrakennuksena rakennettavan liikerakennuksen osan käyttötarkoituksen muutokseen poiketen asemakaavasta siten, että ensimmäiseen kerrokseen esitetään sijoitettavaksi elintarvike-  
myymälä aputiloihin (yht. 2 360 k-m<sup>2</sup>). Määrä poikkeaa 2 260 k-m<sup>2</sup> asemakaavan sallimasta määrästä. Rakennuksen kokonaiskerrosala 6 675 k-m<sup>2</sup> ei poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 20 000 k-m<sup>2</sup>.

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



04.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija perustelee hakemustaan alueen toimintaympäristön ja tarpeellisen palvelutason parantamisella, elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämällä, autopaikkojen riittävällä määrällä, kohteen hyvällä sijainnilla liikenneyhteyksien kannalta sekä sillä, ettei muutos aiheuta kaupunkikuvallisia muutoksia uudisrakennuksen julkisivuihin.

### 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 23.5.2008 voimaan tullut asemakaava nro 11682. Asemakaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta KL ja sillä on rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>. KL-alueella saa myymälän myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Viilarintien puolella rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +27.00. Koko tontille saa rakentaa maanalaista tilaa. Viilarintien puolelta ja suurimmalta osalta Tulppatien puolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tulppatien puolelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Alueella voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jolla voi olla toimitilaa ja jota kehitetään mm. asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden käyttöön.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (KVSTO 26.10.2016) alue on osoitettu toimitila-alueeksi. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto–Herttoniemessä osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Välittömästi vieressä on lähikeskusta C3-merkinnällä osoitettu alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alue on kävelypainotteinen.

Nykytilanteessa tontille on rakenteilla liikerakennus ja osittain tontti on pysäköintikenttänä. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva rakenteilla oleva liikerakennus tulee rakentumaan länsipuoleltaan osittain kiinni olemassa olevaan liikerakennukseen, jossa toimii tällä hetkellä Motonet. Tontti rajautuu itäpuoleltaan Viilarintiehen, jota pitkin kulkee tule-

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



04.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

vaisuudessa Raide-Jokeri-pikaraitiotie. Lähin pysäkki on Varikkotiellä, lähellä Viilarintien risteystä.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.6.2017) ja kuulutuksella Helsingin Uutiset-lehdessä 21.6.2017 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 22.6.–6.7.2017. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja kannattaa ehdotettua muutosta. Muistuttajan mielestä uuden yleiskaavan mukaisesti palvelukehitys tulee keskittää yleisten kulkuneuvojen reittien lähelle. Suunnittelussa on otettava huomioon myös kevyen liikenteen tarvitsemat vaatimukset. Kuitenkin tulisi suunnitella myös tasapuolisesti eri hallintamuotoja olevaa asutusta ja toteuttaa pikimmiten Roihupellon metroasema.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin kaupungin liikenne- ja kulkulaitokselta (HKL), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymältä (HSL), Stadin ammattiopistolta ja Senaatti-kiinteistöiltä.

HSL toteaa lausunnossaan (28.6.2017), että se ei näe estettä nykyisen asemakaavan määräyksiä laajemmän elintarvikemyymälän ja vähittäiskaupan rakentamiselle. Runkolinja 550, tuleva Raide-Jokerin reittiliin- ja 79B kulkevat liiketilan läheltä, joten liiketila on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Alueen joukkoliikenneyhteyksiä vahvistavat tulevaisuudessa uusi runkolinja 500 ja muuttuva linjaus 80. Myllypuron suunnasta ei ole suoraa joukkoliikenteen yhteyttä.

Kevyen liikenteen järjestelyihin liittyen asiakkaille on varattava riittävä määrä runkolukittavia polkupyöräpaikkoja, jotka ovat sateelta suojattuja. Niiden täytyy sijaita lähellä sisäänkäyntejä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja laajentaa alueen päivittäistavarakauppojen valikoimaa. Hanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja vastaa myös lainvoimaa vailla olevan yleiskaavan tavoitteisiin, koska se on tulevaisuudessa osa laajempaa kehittyvää Roihupellon lähikeskustaa.



04.09.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Vaikka paikallista kysyntää kävelyetäisyydellä ei ole, tontti rajautuu tulevaisuudessa Raide-Jokeriin ja lähikeskustan kävelypainotteiseen alueeseen, joten kävely-yhteyksien sujuvuuteen sekä kävely-ympäristön houkuttelevuuteen ja laadukkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Aluetta on aikaisemmin kehitetty tilaa vaativan erikoiskaupan alueena, jonne asiointitiheys on tyypillisesti harva eikä kaupan tarjonta vaikuta merkittävästi keskustojen tai asuinalueiden palveluihin. Nykyisen voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaan estettä hankkeelle ei kuitenkaan ole.

Alue tukeutuu tulevaisuudessa joukkoliikenteen runkoyhteyteen (Raide-Jokeri), mutta kaupan välittömässä lähiympäristössä asukkaita on vain vähän, koska alue on luonteeltaan teollisuus- ja yritysalue eikä asuinalue. Asiointi perustuu muuhun kuin kävelyetäisyydellä olevaan paikalliseen kysyntään ja on lähtökohtaisesti vain autoillen saavutettavissa. Koska asutusta ei sijaitse aivan lähietäisyydellä, on todennäköistä, että kaupassa asioidaan myös pyörällä. HSL:n lausunnossa todetaan, että sisäänkäyntien läheisyyteen on varattava riittävät, katetut ja runkolukittavat pyöräpaikat. Raide-Jokerin tilavaraus on otettu riittävästi huomioon hakemuksen liitteenä olevan suunnitelman perusteella.

Syksyllä 2017 Roihupellon alueelle laaditaan kaupallinen selvitys, jotta voidaan arvioida mahdollisten muiden vähittäiskaupan hankkeiden vaikutusta ja pohtia, miten niihin suhtaudutaan. Samoin arvioidaan mahdollista tulevaa muutosta kokonaisuutena sekä hankkeiden yhteisvaikutuksia lähiasuinalueiden kaupan palveluihin, mikäli alueen kaupan kehitys enenevissä määrin suuntautuu keskustamaiseen kauppaan.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja alueen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuista ehdoista 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

---

### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

### Puhelin

Faksi

### Y-tunnus

### Tilinro

Alv.nro



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

**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**

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Mallinnus
- 5 Lidl-Roihupelto kaupallisten vaikutusten arviointi

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenamaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, poikkeamispäätös, kirjaamo

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

tä erikseen pyytäneet

ja suunnittelutarveratkaisu

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 44 §.**

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:

---

<b>Postiosoite</b>	<b>Käyntiosoite</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Y-tunnus</b>	<b>Tilinro</b>
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	<b>Faksi</b>		<b>Alv.nro</b>



04.09.2017

**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.





04.09.2017

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.



04.09.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.09.2017.