



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

69 §

Vallila, Teollisuuskatu 23, poikkeamishakemus

HEL 2017-004446 T 10 04 01

Lupatunnus 22-807-17-S, hankenumero 5046_43

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22693 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta asemakaavan laatimiseksi sekä asemakaavasta nro 8529 seuraavasti:

- Asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä poiketaan siten, että kiinteistön käyttöön osoitetaan yhteensä 30 autopaikkaa (nykyinen vaatimus 70 autopaikkaa)

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Autopaikat tulee osoittaa kiinteistön kellaritiloista tai yleisestä pysäköintilaitoksesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle lukuun ottamatta kahta liikuntarajoitteisille varattua paikkaa.
- Kiinteistöön tulee toteuttaa pyöräpaikkoja toimisto- ja opetuskäyttöä varten vähintään 1 pp/50 k-m². Lisäksi vierailijoiden pyöräpysäköintiin tulee varata vähintään 1 pp/1 000 k-m². Määrällisestä vaatimuksesta voidaan poiketa enintään 30 %, mikäli toimija esittää selvityksellä pyöräpaikkatarpeen olevan pienempi. Tarpeen muuttuessa tulee tarkastella pyöräpysäköintipaikkojen lisäämistä vaatimusta vastaavalle tasolle esimerkiksi autopaikkoja vähentämällä.

Hakija

Helsingin kaupunki, Kiinteistöviraston tilakeskus (nyk. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, jättöpäivämäärä 12.4.2017)

Rakennuspaikka

22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22693 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa autopaikkojen vähentämiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 8529 sekä rakennuskiellosta nro 12464 siten, että kiinteistön käyttöön osoitetaan 30 autopaikkaa. Hakemuksen mukainen autopaikkamäärä poikkeaa asemakaavassa määritellystä (teollisuus- ja varastokäyttöä varten 1 ap/350 k-m², yhteensä 43 kpl) ja pe-



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

rustuu kiinteistön nykyisen käyttötarkoituksen, toimisto- ja opetuskäytön (poikkeamispäätös 27.10.2014), mukaiseen tarpeeseen. Poikkeamispäätöksessä tontin pysäköintipaikkojen määräksi on osoitettu 70 auto-paikkaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelukokonaisuus haluaa tukea kaupungin liikennestrategiaa, jonka tavoitteena on yksityisautoilun vähentäminen sekä kaupungin ruuhkaantumisen estäminen. Kiinteistön käyttäjien yhtäaikainen läsnäolo prosentti on toiminnan luonteesta johtuen noin 60 %. Rakennuspaikka on hyvin saavutettavissa bussilla, raitiovaunulla, junalla, polkupyörällä ja kävellen. Täten hakija katsoo, että pysäköintipaikkojen määrää voisi vähentää. Hakijan mukaan palvelukokonaisuuden tulisi nykyisen poikkeamispäätöksen nojalla vuokrata 30 autopaikkaa ulkopuolisesta pysäköintilaitoksesta, joille sillä ei varsinaisesti ole tarvetta. Hakijan mukaan niiden kiinteistössä asioivien, jotka tulevat autolla, on mahdollista pysäköidä maksullisille kadunvarsipaikoille Töysänkadulla ja Elimäenkadulla. Lisäksi viereisestä korttelista, osoitteessa Elimäenkatu 15, sijaitsee maksullinen pysäköintialue sekä Q-parkin pysäköintiluola.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Lisäksi hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 15.8.2017 (§ 32) määräämä rakennuskielto (nro 12464) asemakaavan muuttamiseksi.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, teollisuus/toimisto/satama. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1 ja toimitila-alueeksi.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 23.1.1984 vahvistettu asemakaava nro 8529. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 % sekä tutkimus- ja opetustiloihin enintään 10 %. Tontin rakennusoikeus on kaavassa 15 080 maanpäällistä ja 2 285 kellarikerroksessa sallittua kerrosalaneliometriä.



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavan mukaan tontilla tulee olla vähintään 1 autopaikka rakennettua 350 m² maanpäällistä kerrosalaa kohti ja 1 autopaikka 150 m² myymäläkerrosalaa kohti.

Rakennuspaikalle on 3.11.2014 myönnetty poikkeaminen asemakaavasta ja rakennuskiellosta, jonka mukaan tontin rakennusten käyttötarkoituksen saa peruskorjauksen yhteydessä muuttaa pysyvästi toimisto- ja opetusrakennukseksi. Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden ylitys 1 724 k-m². Poikkeamispäätöksen mukaan kiinteistön käyttöön tulee osoittaa vähintään 70 autopaikkaa.

Nykytilanteessa kiinteistö on toimisto- ja opetuskäytössä perustuen poikkeamispäätökseen 3.11.2014. Poikkeamispäätöksessä autopaikkalaskelman perustana on ollut Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätös 23.11.2000, jonka mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa toimitalikäytössä vähintään 1 ap/280 k-m² ja enintään 1 ap/170 k-m² keskiteytissä pysäköintiratkaisussa, tai tontikohtaisesti toteutettuna enintään 1 ap/120 k-m² eli yhteensä 70 kpl.

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, joista vanhempi on valmistunut vuonna 1946 ja uudempi vuonna 1982. Kiinteistörekisterin mukaan vanhemman rakennuksen käyttötarkoitus on ammatillinen oppilaitos ja uudempi on toimistokäytössä. Tontin toteutunut kerrosala on kiinteistörekisterin mukaan 25 777 k-m² ja hakijan toimittamien tarkistettujen laskelmien mukaan yhteensä 19 027 k-m². Tontin piha-alue liittyy laajempaan korttelipihaan ja on kauttaaltaan asfaltoitu. Hakijan selvityksen mukaan autopaikat sijoittuvat kahta pihassa sijaitsevaa liikuntarajoitteisille varattua paikkaa lukuun ottamatta pihan alapuoliseen kellaritilaan, jossa on 14 autopaikkaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (30.8.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se on voimassa olevan kaavan laatimisen jälkeen tarkistetun autopaikkojen laskentaohjeen (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017) mukainen ja perustuu kiinteistön nykyisen (poikkeamispäätöksen 3.11.2014 mukaisen) käytön mukaiseen tarpeeseen.



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen ehtona on pyöräpaikkojen toteuttaminen laskentaohjeen mukaisesti. Hakijan selvityksen mukaan kiinteistössä on toimistotilaa 6 541 k-m² ja opetustilaa 12 486 k-m², minkä perusteella pyöräpaikkoja tulee toteuttaa kiinteistön tämän hetkistä käyttöä varten yhteensä 380 kpl. Lisäksi vierailijoiden pyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 1 000 k-m². Hakija on ilmoittanut, että pyöräpaikkojen toteuttaminen olemassa olevaan rakennukseen on teknisesti hankalaa ja pyöräpaikkojen tarve on mitoitusta alhaisempi. Mikäli toimija esittää selvityksellä pyöräpaikkatarpeen olevan pienempi, voidaan määrällisestä vaatimuksesta poiketa enintään 30 %.

Kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi pyöräpaikat tulee toteuttaa siten, että sijaitsevat esteettömän ja sujuvan yhteyden päässä rakennuksen sisäänkäynniltä.

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 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 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.



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484
juho.palviainen(a)hel.fi
Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

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



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 69 §.

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:



30.08.2018

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.



30.08.2018

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.



30.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 31.08.2018.