



04.11.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**113 §  
Kallio, Helsinginkatu 28, poikkeamishakemus**

HEL 2019-008358 T 10 04 01

Asiointitunnus 091-2018-03117, hankenumero 5046\_62

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 11323 tonttia 28 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9499 seuraavasti:

- Poikkeamista tontille osoitetusta rakennusoikeudesta (4 690 k-m<sup>2</sup>) enintään 741 k-m<sup>2</sup> (16 %, yhteensä 5 431 k-m<sup>2</sup>), jotta laillistettaisiin kellaritiloihin jo rakennusaikana tehty käyttötarkoituksen muutos sekä kahden liiketoimintaa ennestään palvelleen varastotilan liittäminen liiketilaan.
- Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta maanalaisen autonsäilytystilan merkinnästä siten, että autonsäilytystilat muutetaan osittain liiketilaksi.
- Poikkeamista autopaikkojen vähimmäismäärästä siten, että autopaikkojen määrää lasketaan yhteensä 22 autopaikkaan, asemakaavassa osoitettu vähimmäismäärä on 26 autopaikkaa.
- Poikkeamista kaavamääräyksestä ”Annettaessa lupa olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostöihin tulee rakennuslautakunnan asettaa luvan ehdoksi, että vaikka lupaa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä, olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja maanalaiset autonsäilytyspaikoiksi soveltuvat tilat varataan tontin autopaikoiksi”.

**Hakija**

Asunto Oy Helsinginkatu 28

**Rakennuspaikka**

11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 11323 tontti 28

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa korttelin 11323 tontilla 28 sijaitsevan rakennuksen kellaritilojen pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista liiketila- ja varastokäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 9499 siten, että



04.11.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

- Kellarikerroksessa 2 (toiseksi alin kellarikerros) sijaitseva autohalli (535 m<sup>2</sup>) muutetaan autokorjaamotoimintaa palvelevaksi liiketilaksi.
- Kellarikerroksessa 2 sijaitseva talovarastotila (43 m<sup>2</sup>) muutetaan liiketilaan kuuluvaksi rengasvarastoksi nro 1.
- Kellarikerroksissa 1 ja 2 (alin ja toiseksi alin kellarikerros) sijaitseva polttoainevarasto (yht. 161 m<sup>2</sup>) muutetaan liiketilaan kuuluvaksi rengasvarastoksi nro 2.
- Asemakaavan osoittamaa vähimmäisautopaikkamäärää lasketaan 22 autopaikkaan.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan annettaessa lupaa olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostöihin tulee rakennuslautakunnan asettaa luvan ehdoksi, että vaikka lupaa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja autonsäilytyspaikoiksi soveltuvat tilat tulee varata tontin autopaikoiksi.

Hakija on lisäksi hakenut poikkeamista asemakaavan määräykseen, jonka mukaan alueelle saadaan sijoittaa liike-, toimisto, julkisia palveluja ja niihin verrattavia tiloja, ja jonka mukaan työhuoneina käytettävät tilat on valaistava päivänvalolla. Määräyksen osalta lupaa poikkeamiseen ei tarvita, sillä se ei koske tonttia 11323/28.

Olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeuden ylittämistä hakija perustelee sillä, että kellareita ei ole aikanaan laskettu rakennusoikeutta vievään kerrosalaan. Hakijan pyrkimyksenä on muuttaa rakennuksessa virallisesti käyttötarkoitukseltaan autosuojana nimetty tila todellisen käyttötarkoituksen mukaisesti autohuoltamotoiminnan liiketilaksi, mikä aiheuttaa käytetyn rakennusoikeuden ylityksen.

Autohallin muuttamista liiketilaksi hakija perustelee sillä, että tilassa on sen valmistumisesta saakka ollut korjaamotoimintaa. Hakijan mukaan toiminta on ollut laajempaa ja kaupallista, sillä jo rakennuksen pääkuvissa 1954 tilassa on rasvamonttu autojen korjausta varten, autojen pesupiste sekä ainoastaan liiketilojen yhteyteen kuuluvat sosiaalitilat. Lisäksi ensimmäinen lupa julkisivuun kiinnitettävälle autoliikkeen mainosvalolle on haettu vuonna 1954. Tämän ohella hakija esittää eräitä muitakin todisteita liiketilan pitkään jatkuneesta toiminnasta. Hakijan mukaan toimenpiteellä on myös merkittävä vaikutus alueelle tarpeellisen palvelutason ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten säilyttämiselle. Hakija esittää lisäksi, että autohuoltamotoiminnalla voidaan todeta olevan vakiintunut asema alueen kaupunkikuvassa ja kulttuurihistoriallinen arvo, joka kannattaa säilyttää. Muutoksella ei hakijan mukaan ole vaikutusta rakennuksen julkisivuihin eikä se laajenna olemassa olevaa rakennusta. Rakennusteknisesti tiloihin ei tarvitse tehdä muutoksia.



04.11.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Talovaraston ja polttoainevaraston muuttamista rengasvarastotilaksi hakija perustelee samoilla syillä kuin edellä.

Autopaikkamäärän pienentämistä hakija perustelee sillä, että kiinteistössä ei ole ilmennyt ongelmia autopaikkojen vähäisyydestä, vaikka liiketilaksi muutettava autohalli on ollut liiketoimintakäytössä rakennuksen rakentamisesta asti, eivätkä sen autopaikat ole olleet asukkaiden käytössä. Lisäksi rakennuksen sijainti kantakaupungissa hyvien liikeneyhteyksien läheisyydessä vähentää autollisten asukkaiden määrää.

### Säännökset, joista poiketaan

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

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 kaupunginhallituksen 11.12.2018 § 640 määräämä rakennuskielto (nro 12561) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka. Rakennuskiellolla ei ole vaikutusta haettuun toimenpiteeseen.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 28.3.1989 vahvistettu asemakaava nro 9499. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jossa suurin sallittu kerrosluku on 6. Tontin rakennusoikeus on 4 690 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on merkintä ("maa") maanalaista autonsäilytystilaa varten. Määräyksen mukaan pihakanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja eikä autonsäilytystilojen poistoilmaa saa johtaa pihamaalle. Ajo autonsäilytystiloihin on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu haittaa pihan käytölle. Tilaan saa sijoittaa myös asumusta palvelevia aputiloja. Rakennusalalle on sen eteläpäätyä lukuun ottamatta myös osoitettu asemakaavassa määräys ("e"), jonka mukaan rakennusalalle saa sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palveluja ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli sisäänkäynti kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta. Autopaikkojen määrä on asuntojen osalta vähintään 1 ap/175 k-m<sup>2</sup>, sekä myymälöiden osalta enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, ravitsemusliikkeiden osalta enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup> ja päiväkotien osal-



04.11.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

ta enintään 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkaa koskevat näiden ohella myös seuraavat autopaikkoihin ja huoltoajoon liittyvät määräykset:

- Tonttien väliselle rajalle ei maanalaisissa autonsäilytystiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää.
- Liiketilojen huoltoajoa ei saa järjestää pihamaan kautta.
- Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu keskus-toimintojen alueeksi C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee 1954 valmistunut 6-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa sijaitsee lisäksi 3 kellarikerrosta, joista yksi on maanpäällinen. Rakennuksessa toimii pikaruokaravintola ja Helsinginkatu 30:n kanssa yhteinen päiväkotitila. Rakennuksen 2. kellarikerroksessa sijaitsee myös autosuoja, jossa on tosiasiallisesti toiminut auto-  
korjaamo/rengasliike rakennuksen valmistumisajankohdasta lähtien.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (13.9.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja huomauttaa, että muutostyön aikaisesta rakentamisesta sekä uusien tilojen käytöstä ja mukaan lukien mahdollisesti lisääntyvästä liikenteestä ei saa aiheutua mitään haittoja viereisen tontin 11323/30 kiinteistölle tai asukkaille.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 8.10.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että muutostyö ei tule aiheuttamaan rakennustoimenpiteitä tontilla. Muutoksella laillistetaan olemassa oleva tilanne tiloille, joissa on vuodesta 1954 asti yhtäjaksoisesti toiminut korjaamotoiminta. Toiminnanharjoittaja, toiminnan luonne ja asiakasmäärät eivät tule muutoksen myötä muuttumaan olemassa



04.11.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

olevasta. Korjaamon sisäänkäynti sijaitsee rakennusmassan itäpäässä, kun Helsinginkatu 30 rajoittuu rakennuksen länsireunaan. Rakennusten toisistaan etäällä sijaitsevat erilliset sisäänkäynnit ja ajot maanalaisiin pysäköintitiloihin mahdollistavat sen, että liikenne ei risteä tai aiheuta haittaa toisen kiinteistön liikenteelle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helen Oy:ltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska autohuoltamotoiminnan voidaan katsoa soveltuvan hakijan alustavissa suunnitelmissa osoittamiin tiloihin, ja ylläpitävän tiivistyvän kaupunkirakenteen edellyttämää palvelutasoa. Liiketoiminnasta johtuva rakennusoikeuden ylittyminen on toteutettu jo aiemmin, eikä pitkään jatkuneesta toiminnasta ole aiheutunut merkittävää maankäytöllistä tai kaupunkikuvallista haittaa.

Haettu toimenpide ei ole vastoin alueella voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi eikä MRL:n 128 §:n mukaista toimenpide-rajitusta (rakennuskielto nro 12561).

Autopaikkamäärän vähentäminen voidaan sallia, sillä hakijan esittämien perustelujen nojalla asuintontin autopaikkatarpeen voidaan katsoa olevan pienempi kuin kaavassa osoitettu 1 ap/175 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kiinteistön saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä on hyvä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen.

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 2019, 8 §



04.11.2019

## 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 asianomaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Tiedoksi

Hakija



04.11.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Muistutuksen tehneet  
Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-  
salainen, N. Latvakoski  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



04.11.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 113 §.**

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:





04.11.2019

**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**



04.11.2019

**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.



04.11.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.11.2019.