



21.1.2025

Asia/7

7

Herttoniemen yritysalue, Peltisepänkuja 7, poikkeamishakemus

Pöydälle 14.01.2025

HEL 2024-010606 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-03909, hankenumero 5049_139

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemen yritysalue) korttelin 43054 tonttia 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12481 seuraavasti:

- asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja ei tarvitse toteuttaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ennen rakennuksen käyttöönottoa ko. tontin käyttöön tulee olla rakennettuna korttelissa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen vähintään asemakaavan mukaista autopaikkamäärää vastaava määrä uusia autopaikkoja, joita ei ole esitetty muiden kiinteistöjen autopaikkalaskelmissa.
- Hakijoiden tulee ennen rakennusten käyttöönottoa osoittaa, että autopaikat tarjotaan ensisijaisesti käyttöönotettavien tonttien rakennusten asukkaille ja toimitilojen omistajille/vuokralaisille.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Asunto Oy Helsingin Vaskiseppä

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemen yritysalue) korttelin 43054 tontti 9

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon (8 050 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12481 siten, että asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja ei tarvitse toteuttaa.



Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- pysäköintimahdollisuudet Herttoniemen alueella lisääntyvät
- pysäköintipaikat ovat joustavasti ja helposti kaikkien tarvitsijoiden käytössä
- nimeämättömyys mahdollistaa pysäköinnin lyhytaikaisesti kenelle tahansa ja maksimoi paikkojen käyttöasteen: työmatka- ja liityntäliikenne, alueen liike- ja urheilutilojen asiointiliikenne, alueen asunto-yhtiöiden vieraiden pysäköinti
- osakkuus parkkiyhtiössä oikeuttaa omakustannusperusteiseen pysäköintiin. Pysäköintiyhtiö mahdollistaa sujuvan vieraspysäköinnin.
- pysäköintimahdollisuudesta maksavat vain ne, jotka pysäköintiä tarvitsevat
- autottomat asuntoyhtiöiden osakkaat eivät joudu maksamaan pysäköintipaikoista, kun pysäköintiyhtiöllä ei ole sidosta asuntoyhtiöihin. Lisäksi asukkailla on halutessaan mahdollisuus käyttää myös useampia autopaikkoja joko pidempiaikaisesti/säännöllisesti tai lyhytaikaisesti/satunnaisesti.
- paikkojen ylläpidon maksavat vain ne, jotka paikkoja tarvitsevat ja käyttävät
- pysäköintilaitosta on mahdollista laajentaa tai pienentää myöhemmin tarpeiden mahdollisesti muuttuessa.

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 22.5.2024 voimaan tullut asemakaava nro 12481. Asemakaavan mukaan tontti 9 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla on rakennusoikeutta 8 050 k-m². Pysäköintiä ja autopaikkojen vähimmäismääriä koskevat määräykset ovat seuraavanlaisia:

- Korttelin 43054 kaikki autopaikat on sijoitettava korttelissa sijaitsevan LPA-alueen pysäköintilaitokseen.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät: asunnot 1 ap/130 k-m², asuntojen vieraspysäköinti 1 ap/1 000 k-m, liiketilat, ravintolat ja toimistot 1 ap/100 k-m².
- Kaupungin vuokra-asunnot tai ARA-vuokra-asunnot: Autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.
- Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähim-



määsmäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos nimeämättömiä paikkoja toteutetaan yli 200, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Tontilla on rakennuslupaa edeltävä suunnittelu käynnissä. Korttelissa 43054 osa tonteista on rakennettu, osa rakentumassa ja osassa suunnittelu on rakennuslupaa edeltävässä vaiheessa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (9.10.2024) ja Helsingin uutiset lehdessä 16.10.2024 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 16.10.–30.10.2024. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistuttajien mukaan poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä erityistä syytä poikkeamiselle ole. Aluetta ei ole asemakaavassa haluttu toteuttaa vähäautoisena kaupunginosana, ja muistuttajien mielestä alueen valmistuneiden ja valmistuvien talojen asukkaiden tulee voida luottaa kaavan määräyksiin. Mikäli tämä poikkeamishakemus ja myöhemmät vastaavat hyväksyttäisiin, johtaisi se tilanteeseen, jossa pysäköintilaitoksessa on teoriassa moninkertainen määrä velvoiteautopaikkoja tosiasialliseen autopaikkamäärään verrattuna.

Muistuttaja toteaa, että hakijalla As Oy Helsingin Vaskisepällä ei ole tällä hetkellä osakkaista koostuvaa hallitusta, joten ne asukkaat ja osakkaat, joihin päätös vaikuttaa, jäävät kuulematta. Muistuttajan mukaan pysäköintipaikkavelvoite siirtyy myöhemmin rakennusyhtiöltä taloyhtiöiden kannettavaksi, ja lähialueiden taloyhtiöiden ja asukkaiden mielipiteiden tulisi korostua lupaharkinnassa. Pysäköintihallin paikoista ei muistuttajan mukaan ole laadittu rasite- tai muita sopimuksia, joilla paikkojen pysyvyyttä voitaisiin varmistaa. Muistuttaja on huolissaan autopaikkojen riittävydestä alueella, kun paikat eivät ole asemakaavan velvoittamia autopaikkoja. Tämä johtaisi muistuttajan mukaan villiin pysäköintiin alueella.

Muistuttajan mukaan poikkeaminen ei johda parempaan tulokseen, kuin mihin päästään voimassa olevan asemakaavan mukaisella rakentamisella. Muistuttajan mukaan hakijan perusteet eivät ole hyväksyttäviä perusteita asemakaavasta poikkeamiselle. Muistuttaja katsoo, että



poikkeaminen aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia, koska poikkeaminen vaikuttaa alueen asukkaiden asuinoloihin ja muiden toimijoiden toimintaedellytyksiin. Haluttu muutos tulisi toteuttaa asemakaavan muuttamisen kautta. Muistuttaja toteaa, että erityistä syytä tai maankäytöllisiä perusteita poikkeamiselle ei ole, vaan poikkeamisessa hakijan pyrkimys on saada aikaan kustannussäästöjä.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että nykyinen pysäköintiratkaisu, eli korttelissa 43054 sijaitseva Herttoniemen Korttelipysäköinti Oy:n omistama pysäköintiyhtiö, on kapasiteetiltaan riittävä ja pysäköintiratkaisun toiminnan jatkuvuuden kannalta on tärkeää, että poikkeamispäätös saadaan kuten aiemmin on saatu. Alueen asukkailla ja asunto-osakeyhtiöillä ei ole velvollisuutta ostaa pysäköintioikeusosakkeita pysäköintiyhtiöistä, mutta voivat halutessaan tehdä näin, ja täten pysäköintiratkaisu ei aiheuta taloudellista rasitetta alueen asunto-osakeyhtiöille eikä asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajille. Toisin kuin muistutuksessa on esitetty, paikkoja on tarjottu ensisijaisesti poikkeamisen piirissä olevien tonttien asukkaille ja toimitilojen omistajille/vuokraajille ja näin voidaan tehdä myös jatkossa.

Väitetyn pysäköintipaikkojen riittämättömyyden osalta hakija toteaa, että pysäköintilaitokseen tullaan toteuttamaan asemakaavaa vastaava määrä autopaikkoja, huomioiden myös korttelin 43053 pysäköintilaitokseen osoitettavat paikat. Hakija mainitsee myös, että pysäköintiyhtiön kokonaiskäyttöaste on tällä hetkellä vain 49 %. Pysäköintiyhtiö on ollut osittain käytössä jo noin kahden vuoden ajan, eikä ole merkkejä siitä, että nyt toteutettu pysäköintiratkaisu ei olisi alueella riittävä ja toimiva.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska markkinaehtoisten, tehokkuutta ja joustavuutta lisäävien pysäköintiratkaisujen edistäminen esikaupunkikeskustassa, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä, tukee kaupunkistrategian mukaista liikenteen järjestämistä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Poikkeamispäätöksen ehdot huomioiden poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksen ehtoilla turvataan, että alueelle syntyy korttelin 43054 tontin 9 osalta asemakaavamääräysten mukainen kokonaismäärä uusia autopaikkoja, jotka ensisijaisesti ovat tarjolla poikkeamisen kohteena olevien tonttien asukkaille. Poikkeamisella ei näin ollen ar-



vioida olevan merkittäviä vaikutuksia pysäköinnille ja liikenteen järjestämiselle.

Poikkeamisen myöntämiseen liittyy ehto, jonka mukaan hakijoiden tulee rakennusluvan yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa osoittaa, että pysäköintilaitoksen autopaikkoja tarjotaan ensisijaisesti käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkaille. Ehdon tarkoituksena on varmistaa, että liikenne ja pysäköinti voidaan järjestää alueella asema-kaavan tavoitteiden mukaisesti. Hakijan tulee kirjallisesti osoittaa esimerkiksi sopimuksin, että käyttöönotettavan tontin rakennusten asukkailla ja toimitilojen omistajilla/vuokralaisilla on etuosto-oikeus asema-kaavan määräyksiä vastaavaan lukumäärään autopaikkoja kohtuullisen ajan. Asiasta tulee esittää rakennusvalvonnalle kirjallinen todiste viimeistään ennen rakennusten käyttöönottoa. Jos paikkoja jää kohtuullisen ajan jälkeen varaamatta, niitä voi tarjota ulkopuolisille.

Poikkeamisen erityinen syy on tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt. Poikkeaminen mahdollistaa joustavan pysäköinnin, josta maksavat vain pysäköintiä tarvitsevat. Nimeämättömät paikat maksimoivat paikkojen käyttöasteen mahdollistamalla lyhytaikaisen pysäköinnin vieraille ja kenelle tahansa alueella asioivalle. Nimeämättömyyden myötä asukkailla on myös halutessaan mahdollisuus käyttää useampia autopaikkoja lyhyt- tai pitkäaikaisesti.

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 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2024, 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 poikkeaa-



21.1.2025

Asia/7

mispäätöksen 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



21.1.2025

Asia/7

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto