



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

**121 §
Pitäjänmäki, Pajamäentie 10, poikkeamishakemus**

HEL 2020-010356 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-08354, hankenumero 5045_61

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46045 tonttia 2 poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 4159 seuraavasti:

Sijoitetaan 4 normaalikäyttöön tarkoitettua asuntoa (yht. 261 k-m²) Pajamäen keskustassa sijaitsevaan 1960-luvun rakennukseen, johon asemakaava sallii asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökunnalle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kiinteistöön sijoitettava muu toiminta ei saa aiheuttaa meluhaittaa asunnoille.
- Liiketilän sisääntuloluiskan rakentamisesta tulee tehdä erillinen sijoitussopimus kaupungin alueidenkäytön kanssa.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Pajamäentie 10

Rakennuspaikka

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46045 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa neljälle asunnolle (yht. 261 k-m²) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 4159 vuodelta 1957. Rakennuksen rakennusalalle saa asemakaavan mukaan sijoittaa kaksikerroksisen, enintään 8 m korkean rakennuksen tai rakennusosan, jossa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Suunnitellut asunnot on tarkoitus ottaa normaaliin asumiskäyttöön asemakaavan hoitohenkilökuntavaateesta poiketen. Rakennuksessa on nyt liiketiloja ja kaksi asuntoa, liiketilat ovat tällä hetkellä tyhjillään. Ensimmäisen



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

kerroksen liiketiloja pienennetään siten, että pihan puolelle rakennetaan pieni asunto (1 H+KT 45 m²).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Pajamäellä on vähäinen kysyntä liiketiloille ja asunnoille on vakaa kysyntä. Rakennuksen ilme säilyy ennallaan ja liiketilat on suunnitelmassa sijoitettu parhaaseen paikkaan näyteikkunallisiin tiloihin Pajamäen keskeisen puiston laidalle.

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 3.4.1957 vahvistettu asemakaava nro 4159. Tontti on osa kaavan rakennuskokonaisuutta, jossa matalat rakennusosat ja rakennukset liike- ja palvelutiloineen reunustavat julkista yhteistilaa Pajamäen asuntoalueen keskellä. Liiketilojen välinen alkuperäisessä kaavassa ollut katualue on vuonna 1999 kaavamuutoksella muutettu puistoksi ja liitetty viereiseen Poutamäen puistoalueeseen.

Tontti Pajamäentie 10 on keskimäinen kolmen tontin rivistössä puistoalueen itälaidalla. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa sijoittaa kaksikerroksisen (II), enintään 8 m korkean rakennuksen tai rakennusosan, jossa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Rakennusosalalla ei ole muuta käyttötarkoituserkintää. Asemakaavassa ei myöskään ole määräystä autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on asuntovaikasta aluetta A2. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt –liitekartassa (2002) koko Pajamäen alue on osoitettu Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä alueena.

Tontille on vuonna 1960 rakennettu kaksikerroksinen, harjakattoinen ja rapattu liikerakennus. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennettiin alun perin pankki, kukkakauppa ja postikonttori. Sisäänkäynnit liiketiloihin ovat Poutamäen puistoalueen suuntaan. Toisessa kerroksessa oli pankin toimistotilat sekä kaksi asuntoa: pienempi talonmiehen (2 h+kk) ja isompi isännöitsijän asunto (4 h+k). Kiinteistön pihaan on vuonna 2002 lisäksi myönnetty rakennuslupa uudelle jätekatokselle sekä kahdelle autopaikalle. Rakennuksen ja tontin omistaa Kiinteistö Oy Pajamäentie 10.



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (16.10.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Kaksi naapuriyhtiötä ovat pyytäneet lisää aikaa muistutuksen tekemiseen hitaan postikulun vuoksi. Heille on lähetetty kuulemiskirjeet sähköpostilla ja myönnetty 2 viikkoa lisää aikaa muistutuksen tekoon. Asemakaavoitus-palvelu varmisti lisäksi toisen naapuriyhtiön muistutuksen johdosta kaikkien kuultavien naapuriyhtiöiden isännöitsijöiltä, että postitse lähetetyt kuulemiskirjeet olivat saapuneet perille. Yksi isännöitsijöistä ilmoitti, ettei kirje ole tullut perille ja hänelle lähetettiin kuulemiskirje sähköpostilla.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Naapuriyhtiö osoitteessa Pajamäentie 8 vaatii parempaa tiedonjakoa mahdollisista kaavamuutosaikeista osoitteessa Pajamäentie 12, mutta yhtiö ei vastusta asuntojen toteuttamista osoitteeseen Pajamäentie 10 kyseisen poikkeamishakemuksen mukaisesti.

Naapuriyhtiö osoitteessa Pajamäentie 14 vastustaa muutosta, ellei kaikille neljälle puistoalueella ympäröivälle yhtiölle (joilla on 50-luvun asemakaavassa kaksikerroksisia rakennusosia keskeisen puiston ympäristössä) anneta samoja mahdollisuuksia rakentaa asuntoja kaksikerroksisiin rakennusosiin niin ensimmäiseen kuin toiseen kerrokseen. Yhtiö kannattaa yhtenäistä kaavamuutosta koko puiston ympäristön alueella. Asunnoiksi muutettaviin tiloihin tulisi yhtiön mukaan edellyttää ikkunaeristysten parantamista, ikkunoiden vaihtoa sekä melutason mittausta, koska puistoalueella sijaitsee ravintola sekä luvanvarainen terassi kesäkaudella. Lisäksi yhtiö näkee, että liian suuri osa taloyhtiöistä, joita asia koski kaupungin mielestä, ei saanut postia lainkaan asiasta.

Hakemuksesta on myös pyydetty lausunto Helsingin seudun ympäristöpalvelulta (HSY). Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Vastine muistutuksiin

Asemakaavamuutosta koko keskusta-alueelle ei tämän pienimuotoisen poikkeamishakemuksen perusteella ole toistaiseksi tarkoituksenmukaista tehdä. Poikkeamispäätöksiä ja pienempiä asemakaavan muutoksia voidaan jatkossa valmistella myös muille keskusta-alueen taloyhtiöille. Tämä edellyttää ennakkoneuvotteluja kaavoituksen kanssa mahdollisista muutoksista sekä konkreettisia rakentamis- tai peruskor-



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

jaushankkeeseen tähtääviä viitesuunnitelmia, jotka tulee liittää poikkeamis- tai kaavamuutoshakemukseen. Koska Pajamäki on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, lähtökohtana tulee olla Poutamäen puistoalueen laidalla olevien rakennusten säilyttäminen tai niiden sopeuttava uusiminen enintään kaksikerroksisina. Liike-, toimi- tai yleisiä palvelutiloja tulee sijoittaa maantasoon koko julkisivun pituudelta tämän keskeisen puiston reunoille. Asuntoratkaisujen tulee olla toimivia ja niille tulee varata autopaikkoja tontilta vähintään 1 ap/130 asunto-k-m². Taloyhtiön hallituksen tulee hyväksyä laadittu viitesuunnitelma ennen mahdollisen hakemuksen jättämistä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeella tavoitetaan Pajamäen keskustan elävöittämistä ja palvelujen kehittämistä, kuitenkin säilyttämällä alueen identiteetin kannalta arvokas ja alkuperäinen rakennus osoitteessa Pajamäentie 10.

Hakemus koskee yhden rakennuksen pienimuotoista ja kiireisellä aikataululla toteutettavaa peruskorjaamista, joka edistää tärkeän palvelun säilymistä alueella. Hanke perustuu asianmukaiseen viitesuunnitelmaan, jossa Pajamäen keskusta-alueen arvot on huomioitu.

Pajamäen 50–60 -luvulla toteutuneelle keskusta-alueelle on luonteenomaista, että puistoa reunustavien matalien rakennusten ja rakennussiipien maantasokerroksessa on yhteiseen puistoon avautuvaa liike- ja palvelutilaa. Tätä periaatetta on noudatettu poikkeamishakemuksen ratkaisussa. Rakennuksen maantasokerros on koko puistojulkisivultaan varattu liiketilalle, johon on tavoitteena sijoittaa Pajamäen palvelutarjonnan kannalta tärkeä apteekki tulevaisuudessa. Liiketilän sisäänkäynti puiston puolella uusitaan ja tehdään esteettömäksi. Sisääntuloluiska sijoittuu puistoalueelle, ja luiskan rakentamisesta tulee tehdä erillinen sijoitussopimus kaupungin alueidenkäytön kanssa.

Rakennuksen toinen kerros soveltuu kokonaisuudessaan asumiselle tällä verrattain rauhallisella alueella, ja rakennuksen toisessa kerroksessa on myös alun perin ollut kaksi henkilökunnan asuntoa. Maantasoon suunniteltu pieni asunto avautuu pihan hiljaiselle puolelle. Kiinteistöön sijoitettava muu toiminta ei saa aiheuttaa meluhaittaa asunnoille. Rakennusvalvonta arvioi nykyisten ikkunarakenteiden riittävyys suhteessa puistossa olevaan ravintolaterassiin rakennuslupavaiheessa. Tontille on osoitettu kaksi autopaikkaa, mikä vastaa tässä kohtaa viimeisintä hyväksyttyä (v. 2015) autopaikkamitoitusnormia 1 ap/130 as-k-m².



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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 3 a
Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

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 kuluessa päätöksen tiedoksisaannista

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä: Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta: Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Muistutuksen tehneet ja muut naapuriyhtiöt Poutamäen puiston laidalla Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Siv Nordström
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 121 § (Poikkeamispäätöksestä:).

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:



17.12.2020

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



17.12.2020

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 121 § (Maksun osalta:).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



17.12.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.12.2020.