



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

58 §
Vallila, Teollisuuskatu 32, poikkeamishakemus

HEL 2018-002916 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00229, hankenumero 5046_45

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22401 tonttia 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11630 seuraavasti:

- Poikkeaminen asuntojen keskipinta-alasta. Asemakaavassa määritetyn 75 m² keskipinta-alavaatimuksen sijaan sovelletaan uudemmissa asemakaavoissa käytettyä määräystä, jonka mukaan huoneistoalasta vähintään 50 % tulisi olla asuntoja, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
- Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusala. Rakennusala ylitetään luoteen puolella noin 0,5 m.
- Poikkeaminen asukkaiden käyttöön rakennettavasta talopesulasta ja kuivaustilasta. Asemakaavan mukainen yksi talopesula / tontti ja 10 m² kuivaustilaa / 20 asuntoa korvataan porrashuonekohtaisella pienellä pesulalla, jossa on kuivauskaappi.

Hakija

YIT Rakennus Oy / Asunto Oy Helsingin Teodor

(jättöpäivämäärä 15.2.2018)

Rakennuspaikka

22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22401 tontti 8.

Hakemus

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavassa esitetystä asuntojen keskipinta-alasta, pesula- ja kuivaustilavaatimuksesta, sekä asemakaavassa osoitetusta rakennusala.

Hakija perustelee keskipinta-alasta poikkeamista sillä, että määräykset ovat muuttuneet asemakaavan laatimisen jälkeen. Kolme asuinhuonetta tai suurempien huoneistojen huoneistoala tulee asemakaava-alueella ylittämään 50 % osuuden. Asemakaava-alueen ensimmäisillä rakennetuilla tonteilla on rakennettu vastaavasti selvästi suurempia asuntoja.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Kun asemakaava-alueen kaikki tontit on rakennettu, kolme huonetta tai suurempien asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala on yli 60 % kaikista asunnoista.

Rakennusalan ylittämistä hakija perustelee rakenteellisilla ja toiminnallisilla syillä. Autohalli rakennetaan ennen sen päälle tulevaa asuinkerrostaloa. Autohallin ulkoseinien paikat määräytyvät paikoitusjärjestelystä. On rakenteellisesti tarkoituksenmukaista rakentaa asuinkerrostalon seinä autohallin seinän päältä eikä aivan sen viereen. Ylittämällä rakennusala saadaan siinä kohdassa olevalle kaksiolle riittävät tilat. Ylityksestä huolimatta jää tontille sallittua rakennusoikeutta käyttämättä.

Talopesula ja –kuivaustiloja koskevasta asemakaavamääräyksestä poikkeamista hakija perustelee sillä, että yksi talopesula ja kuivaushuoneet on korvattu porrashuonekohtaisilla pikku pesuloilla, joissa on myös kuivauskaappi, sekä sillä, että tätä ratkaisua on noudatettu myös aiemmillä tonteilla.

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 13.2.2008 hyväksytty asemakaava nro 11630. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Alueella ei noudateta asemakaavan ohjeellista tonttijakoa, vaan tontti, jolle nyt haetaan poikkeamista, on muodostettu asemakaavan ohjeellisen tontin 3 Konepajanpuiston puoleisesta osasta. Tontilla sijaitsee yksi rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on viisi. Asemakaavassa määrätään, että kaava-alueella asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m² huoneistoalasta. Asemakaava määrää myös, että asukkaiden käyttöön on varattava vähintään 1 talopesula / tontti ja 10 m² kuivatustiloja / 20 asuntoa.

Alue on entistä Pasilan konepajan ratapiha-aluetta, jonne on vuodesta 2007 alkaen rakennettu uusia asuinkerrostaloja. Kyseessä oleva hanke on yksi viimeisistä kaava-alueelle toteutettavista kohteista. Viereisillä tonteilla rakennustyöt ovat käynnissä.

Vuonna 2016 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Kotikaupunkina Helsinki -ohjelmassa (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016) esitetään, että perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotant-



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

nosta turvataan. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.4.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

AM-ohjelman tavoitteiden mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2017, että asemakaavoissa käytetään asuntorakentamisen huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:

"(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän."

Lisäksi lautakunta päätti, että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta prosenttiosuudesta voidaan poiketa ylös tai alaspäin alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asemakaavoissa käytettävä huoneistotyyppinä ja -kokoja ohjaava yleismääräys on muuttunut asemakaavan voimaantulon jälkeen, eikä ko. tonteilla ole muita erityisiä perusteita vaatia keskipinta-alamääräyksen pitämistä entisellään 75 m²:ssä.

Hakemuksen liitteenä olevan laskelman mukaan tontilla 22401/8 kolmen huoneen ja suurempien asuntojen osuus asuntojen huoneistoalasta olisi 51,4 %. Asemakaava-alueen ensimmäisillä rakennetuilla tonteilla on noudatettu asemakaavan mukaista 75 m² vähimmäiskeskipinta-alamääräystä, jolloin hakijan esittämän laskelman mukaan tavoite perheasuntojen riittävästä määrästä (vähintään 50 %) tulisi täyttymään myös alueellisella tasolla.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavapalvelu katsoo, että tavoite monipuolisesta asuntajakau-
masta ja alueellisesta tasapainosta voidaan saavuttaa hakemuksessa
esitetyllä ratkaisulla.

Poikkeamisen erityinen syy on määräysten tai tilanteen muuttuminen
asemakaavan laatimisen jälkeen.

Yhteistilavaatimuksesta voidaan poiketa, koska ehdotetun ratkaisun
katsotaan olevan tarkoituksenmukainen. Pesulan ja kuivausratkaisun
riittävyys, sijainti ja mitoitus tulee tarkistaa rakennusvalvonnassa raken-
nuslupaprosessin yhteydessä.

Rakennusalueesta voidaan poiketa rakenteellisten ja toiminnallisten
syiden perusteella. Ennen As Oy Teodoria rakennettavan autohallin ul-
koseinien paikat määräytyvät paikoitusjärjestelyistä. On rakenteellisesti
tarkoituksenmukaista rakentaa asuinkerrostalon seinä autohallin seinän
päältä.

Yhteistilavaatimuksesta ja rakennusalueesta poikkeamisen erityinen
syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai
käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa
kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle
järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-
ristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toi-
menpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentami-
seen 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 mahdol-



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

lisesti 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

Veloitettava

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
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, Ettala
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 58 §.

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:



11.07.2018

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.



11.07.2018

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.



11.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.07.2018.