



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

**93 §
Konala, Konalantie 47, poikkeamishakemus**

HEL 2022-005068 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-02830, hankenumero 5045_84

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32039 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11852 seuraavasti ja seuraavilla ehdoilla:

- poiketaan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sallimalla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilojen sijoittaminen tontilla olemassa olevan rakennuksen maantasokerrokseen.
- tontille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Konalaterra

Rakennuspaikka

32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32039 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa muuttaa tontilla 32039/2 olemassa olevan rakennuksen katutason teollisuustiloja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloiksi. Suunnitellun muutoksen laajuus on noin 3300 k-m². Tontti 32039/2 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 11852 merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Myymälätilojen sijoittamista suunnittelualueelle ei ole kyseenomaisella tontilla voimassa olevassa asemakaavassa erikseen sallittu.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), joka sallii mm. liiketilojen rakentamisen tontille. Nykyinen asemakaava ei salli suunnitellun mukaista vähittäiskauppaa, mutta viereisissä kortte-



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

leissa on vastaaventyypisillä kaavamerkinnöillä samantyyppistä kaup-
paa ja palveluita. Helsingin yleiskaavassa ja Uusimaa 2050 vaihemaa-
kuntakaavassa Konalalle on esitetty nykyisestä vahvistuvaa asemaa
kaupan keskittymänä.

Suunnittelun muutoksen lähivaikutusalueella on nykyisin asukkaita noin
28 000 ja työpaikkoja 11 000. Koko vaikutusalueella asukkaita on 136
000 ja työpaikkoja 62 000. Vaikutusalueen väkimäärä ja siten myös os-
tovoima ovat selvässä kasvussa tulevaisuudessa.

Hanke sopii hyvin kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi, ja vah-
vistaa Konalan asemaa kaupan keskittymänä yleiskaavan ja maakun-
takaavan mukaisesti. Hankkeen tuoma kaupan lisäpinta-ala ja -myynti
ovat pieniä Konalan nykyiseen monipuoliseen tarjontaan, vaikutusalu-
een ostovoimaan ja ostovoiman kasvuun nähden, joten kokonaisuus-
nessaan suunnitellun muutoksen kaupalliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Konalantie 47:n hanke tukee ja vahvistaa Konalan asemaa nykyisen
tyylisenä monipuolisena kaupan keskittymänä, mutta sillä on vain vä-
häisiä vaikutuksia kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumi-
seen. Hanke vahvistaa pääosin Konalassa jo nykyisin edustettuja kau-
pan toimialoja, erityisesti halpatavaratalokaupan tarjontaa.

Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupan palveluiden saavutet-
tavuuteen. Hankkeen saavutettavuus on hyvä kaikilla liikennevälineillä,
ja hanke vähentää myös kasvavan lähiasujaimiston tarvetta asiointiin
kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin.

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 9.12.2009 vahvis-
tettu asemakaava nro 11852. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle
saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä
aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, opetus-, koulutus-, studio-
ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikun-
ta- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu toimitila-
alueeksi ja lähikeskusta-alueeksi (C3). Toimitila-aluetta kehitetään en-
sisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palveluiden ja
opetustoiminnan sekä virkistystyksen käyttöön. Merkinnän osoittamalle



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

alueelle voidaan Konalassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita.

Lähikeskusta-aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen.

Uusimaa 2050 vaihemaakuntakaavassa Konala on merkitty vahvistuvaksi kaupan keskittymäksi. Maakuntakaavan mukaisessa mitoituksessa Konalaan voi sijoittua lähes 200 000 k-m² uutta kaupan pinta-alaa, mikä tekisi Konalasta yhden pääkaupunkiseudun ja koko Suomen suurimmista kaupan alueista. Nykyisin Konalassa on reilut 100 000 k-m² kaupan rakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin vuonna 1991 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus. Rakennus on nelikerroksinen. Rakennuksen laajaan ja ylempiä kerroksia korkeampaan maantasokerrokseen sijoittuu nykyisin liike-, ravintola-, teollisuus- ja varastotiloja. Maantasokerroksen päälle sijoittuviin rakennussiipiin sijoittuu mm. toimisto- ja varastotiloja ja kehitysvammaisten päivätoimintakeskus. Osa rakennuksen tiloista on tällä hetkellä tyhjiällä.

Suunnittelualue sijoittuu Konalan toimitila-alueen ja tällä hetkellä voimakkaasti kehittyvän lähikeskusta-alueen välimaastoon. Konalantie 47:n länsi- ja eteläpuolella on käynnissä kaksi kaavamuutosta, joissa olemassa olevia toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ollaan muuttamassa sekoittuneeksi asumisen ja liiketilojen alueeksi. Alueen länsipuolelle sijoittuvassa Konalankujan kaavamuutoksessa on tavoitteena mahdollistaa alueelle uutta asumista noin 40 000 k-m², uutta kivijalkaliiketilaa 1400 k-m² ja uusi, julkinen 200 lapsen päiväkotitila. Alueen eteläpuolella sijoittuvassa Ristikon korttelin länsiosan kaavamuutoksessa on puolestaan tulossa n. 8600 k-m² uutta asumista ja noin 400 k-m² uutta kivijalkaliiketilaa.

Konalan alue on merkittävä autokaupan sekä ajoneuvoihin liittyvien tarvikkeiden ja palveluiden keskittymä pääkaupunkiseudulla. Lisäksi alueella on myös muuta erikoiskauppaa, pääosin tilaa vaativaa kaupaa sekä erilaisia palveluita. Konalantie 47 sijaitsee Konalan suurimmassa palvelukeskittymässä yhdessä kauppakeskus Ristikon, Motonetin, IKH:n, Varuste-netin ja S-marketin kanssa. Viime vuosina alueelle



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

on keskittynyt myös urheiluun ja pukeutumiseen liittyvää kauppaa ja erilaisia liikuntatoimintoja (mm. Kiipeilykeskus Ristikko, Boulderkeskus, kuntosaleja).

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (10.5.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajalla ei ollut huomautettavaa suunniteltuun poikkeamiseen.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke sopii hyvin kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi, ja vahvistaa Konalan asemaa kaupan keskittymänä Helsingin yleiskaavan ja Uusimaa 2050 vaihe-maakuntakaavan mukaisesti, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia ympäröivään kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen. Poikkeamispäätöksen valmistelun aikana tehdyn kaupallisen selvityksen (Kaupallisten vaikutusten arviointi, Realidea 22.12.2021) mukaan hankkeen tuoma lisäpinta-ala ja -myynti ovat kohtuullisia vaikutusalueen ostovoimaan ja ostovoiman kasvuun nähden. Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupan palveluiden saavutettavuuteen. Hanke täydentää ja tiivistää hyvin Konalan nykyistä työpaikka- ja kaupan aluetta.

Suunniteltu myymälätilan lisäys on vastaavanlaista kauppaa ja palveluja kuin Konalassa nykyisin sijaitsee: halpatavaratalokauppaa, jossa painottuvat erikoiskaupan eri toimialat. Suunniteltu tilaa vaativan erikoistavarakaupan piiriin kuuluva myymälä täydentää ja vahvistaa Konalan nykyistä kaupallista tarjontaa.

Liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella voidaan todeta, että suunnitellun muutoksen aiheuttamalla lisäliikenteellä ei ole merkittäviä vaikutuksia Vihdintien valoliittymiin, eikä hankkeen tuoma lisäliikenne aiheuta muutostarpeita alueen katu- ja liikenneverkon järjestelyille.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

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 2022, 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 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

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelijalle tiedoksi



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 93 § (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.



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

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 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 93 § (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.



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

- 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

Pöytäkirja

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



24.08.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.08.2022.