



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

**76 §
Oulunkylä, Lökkisepäntie 3, poikkeamishakemus**

HEL 2018-012969 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-08974, hankenumero 5047_13

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 268 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan nro 8249 mukaisesta käyttötarkoituksesta teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue (TT) siten, että rakennus muutetaan kokoontumis-, toimisto-, varasto- ja aputiloiksi sekä pysäköintiin.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena viideksi vuodeksi 5.7.2024 asti.

Hakija

Kiinteistö Oy Stadin toimitalo

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 268 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa teollisuus- ja laitosrakennuksen (1 474 k-m²) määräaikaista käyttötarkoituksen muuttamista kokoontumis-, toimisto-, varasto- ja aputiloiksi sekä pysäköintiin poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella on useita kiinteistöjä joiden käyttötarkoitus ei ole enää asemakaavan mukainen. Vastaavanlaisista toimintaa sallivia poikkeamia on myönnetty alueen muille kiinteistöille. Metsälän teollisuusalue on Helsingin yleiskaavassa (2016) merkitty toimitila-alueeksi.

Selvitys toiminnasta

Tiloissa toimii River Church Finland -seurakunta, River Bible Institute -raamattukoulu ja River Publishing -niminen kustannusalan yritys. Toiminta on yleishyödyllistä perheiden ja yksilöiden hyvinvoinnin edistämistä kristilliseltä arvopohjalta. Tiloja käytetään toimisto-, kokous- ja



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

koulutustiloina sekä TV-studiona ja kustantamon kirjavarasto-, lähettämö- ja muina aputiloina.

Suurimmat tilaisuudet ovat sunnuntaina, silloin on 2 tilaisuutta: klo 11 ja 17. Yhteensä sunnuntain aikana käy n. 200 henkeä, mutta määrä jakautuu kahteen tilaisuuteen ja ylä- ja alakerran tiloihin kummassakin tilaisuudessa. Arkisin on aamupäivisin (ti-pe 9-12) Raamattukoulu, jossa noin 50 henkeä yhteensä (alakerta ja yläkerta). Toimistossa arkisin 5-10 henkilöä.

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 13.5.1981 vahvistettu asemakaava nro 8249. Asemakaavan mukaan tontti on teollisuuslaitosten ja -rakennusten (TT) korttelialuetta. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 %, ja rakennusten enimmäiskorkeus on 8 m. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/130 m² teollisuuskerrosalaa, 1 ap/60m² toimistokerrosalaa ja 1 ap/80m² asutokerrosalaa.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu toimitila-alueeksi. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Yleiskaavassa rakennuspaikan kaakkoispuolelle on osoitettu Tuusulanväylän kaupunkibulevardi, ja eteläpuolelle baana-verkon osa.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1990 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus. Tiloissa toimii River Church Finland -seurakunta, River Bible Institute -raamattukoulu, sekä kustannusalan yritys River Publishing. Tiloja käytetään toimisto-, kokous- ja koulutustiloina sekä TV-studiona ja kustantamon kirjavarasto-, lähettämö- ja muina aputiloina.

Rakennuspaikan länsipuoleiselta tontilta 28268/1 on purettu asuintalo, ja tontille on myönnetty rakennuslupa teollisuus- ja pienteollisuusrakennukselle.

Rakennuspaikan itäpuoleisella tontilla 28268/3 sijaitsee vuonna 1962 rakennettu asuintalo. Muut ympäristön rakennukset ovat teollisuuden



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

tuotantorakennuksia sekä varastoja. Rakennusalueen eteläpuolella on rata-alueita.

Osallisten kuuleminen ja muistutus

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (15.5.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä teollisuusrakennuksessa tapahtuva kokoontumistoiminta aiheuttaa meluhaittaa, eikä rakennus sovellu kyseiseen toimintaan rakennuksen puutteellisen meluneristyksen vuoksi. Alueella on kokoontumistoimintaan liian vähän pysäköintitilaa. Autoliikenne on lisääntynyt kokoontumistoiminnan alettua aiheuttaen haittoja, kun autoja on pysäköity luvattomasti.

Hakijalle on toimitettu saapunut muistutus sähköpostitse 11.6.2019. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että muistuttajan kokema meluhaittaa on pyritty minimoimaan jäähdytysjärjestelmän asentamisella, jotta ikkunoita ei tarvitsisi avata ilmanvaihdon varmistamiseksi kokoontumisten aikana. Meluhaittaa on ehkäisty lisäksi musiikin soittamisen ajankohtia muuttamalla. Hakijan mukaan melutasoa ei voida pitää poikkeuksellisen korkeana, ottaen huomioon alueen asemakaavamerkinnän. Hakijan suorittamien melumittausten mukaan melutaso ei poikkea huomattavasti asuinalueille valtioneuvoston asetettamista (VNp 993/1992) ohjearvoista. Hakija ilmoittaa lisäksi, että ei ole varmuutta siitä, että muistuttajan kokema meluhaitta on aiheutunut yksinomaan kiinteistöllä tapahtuvan kokoontumistoiminnan johdosta.

Hakijan mukaan pysäköinnin ja liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi kokoontumisten aikana on tehty toimia. Kokoontumisten aikainen pysäköiminen järjestetään kiinteistön pihan sekä kadunvarren parkkipaikkojen täyttyessä käyttäen lähialueen pysäköintipalveluita.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto pelastuslaitokselta. Pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa asiassa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa määräaikaisena, koska hakemuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa alueen muiden teollisuusrakennusten ja -laitosten (TT) korttelialuetta olevien tonttien käytön kanssa.



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavan mukaan teollisuusrakennusten ja -laitosten (TT) korttelialuetta, joten siellä sallitaan toiminnot, joista voi aiheutua jonkin verran meluhaittaa ympäristöön. Alueella vuonna 1981 voimaan tulleessa asemakaavassa huonosti asumiseen soveltuvat omakotitalotontit on osoitettu teollisuustonteiksi, sillä ne sijaitsevat rautatien melualueella ja teollisuusalueen kyljessä.

Rakennuslupaa myönnettäessä otetaan huomioon säädökset, jotka määrittelevät sallitut meluarvot.

Haetun toimenpiteen toteuttamisella ei ole vaikutusta autopaikkojen määrään alueella. Metsälän työpaikka-alueen pysäköintipaikat ovat arkisin täynnä, ja sieltä ei löydy vapaata pysäköintitilaa ennen klo 16. Ilta-aikoina sekä viikonloppuisin kadunvarsipysäköintitilaa on runsaasti, ja suurimmat kokoontumiset sijoittuvat viikonloppuihin.

Poikkeamisen erityinen syy on tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei määräaikaisena 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 §

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 poikkeamis päätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Katariina Hirvonen, suunnitteluassistentti, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-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

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



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 76 §.

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:



03.07.2019

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



03.07.2019

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.



03.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 04.07.2019.