



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

25 §
Vartiokylä, Pulttitie 3–5, poikkeamishakemus

HEL 2022-014059 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-09408, hankenumero 5050_132

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 191 tonttia nro 25 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10893 seuraavasti:

- Korttelialueen käyttötarkoituksesta T-1 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) poiketaan siten, että rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan liikuntatiloja ja niihin liittyviä katsomo-, kahvila- ja taukotiloja (enintään 1 000 k-m², 13,2 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta).
- Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjeiden (Kslk 28.2.2017 116 §) mukaisesti vähintään 56 autopaikkaa asemakaavassa määrätyn vähimmäismäärän sijaan.
- Tontille osoitettua istutettavaa aluetta (a) koskevasta määräyksestä poiketaan siten, että istutettavaa aluetta on vähintään 25 %. Asemakaavan mukaan alueen osalle saa sijoittaa rakennukseen ja pihalle johtavien kulkuteiden lisäksi autopaikkoja. Istutettavan alueen osuus on vähintään 40 %.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kiinteistöstä tulee laatia paloturvallisuusselvitys, joka hyväksytetään pelastuslaitoksella.
- Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa pyöräpaikkoja Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjeiden (Kslk 28.2.2017 116 §) mukaisesti vähintään 1 pp / 150 k-m².

Maksu

2 910,00 euroa

Hakija

Fastighets Ab Pluggvägen 10–12

Rakennuspaikka



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 191 tontti nro 25

Hakemus

Hakija hakee lupaa teollisuusvaraston (7 541 k-m²) osittaista käyttötarkoituksen muutosta kriketti-, liikunta-, peli-, katsomo-, kahvila- ja taukotilaksi (yhteensä 962 k-m²). Pulttitien varteen rakennusta vasten rakennetaan 15 uutta pysäköintipaikkaa siten, että kiinteistöllä on yhteensä 56 autopaikkaa.

Suunniteltu rakennushanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 10893 käyttötarkoituksen, autopaikkojen määrän sekä istutettavan alueen osalta.

Asemakaavassa tontti on merkitty T-1, eli "teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue". Poikkeamaa haetaan tilan käyttötarkoitukselle. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan kriketti-, liikunta-, peli-, katsomo-, kahvila- ja taukotilat.

Pysäköinnille haetaan poikkeuslupaa autopaikkojen määrän sekä sijoittumisen osalta. Tien varteen rakennusta vasten tullaan rakentamaan 15 uutta pysäköintipaikkaa suunnitelman mukaisesti. Uusi paikoitus tulee sijoittumaan istutettavalle alueen osalle (a), jolle saa sijoittaa paikoitusta siten, että istutettavan alueen osuus on vähintään 40 %. Hakija on esittänyt laskelman Pulttitien puoleisen istutettavan alueen osan (a) istutettavan alueen pinta-alasta, jonka mukaan istutettavan alueen osuus on n. 28 %.

Hakija perustelee poikkeamista käyttötarkoituksen osalta seuraavasti:

- Tila soveltuu tämän kaltaiselle toiminnalle.
- Tilan luontainen esteettömyys ja julkiset kulkumahdollisuudet kohteeseen.
- Toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristössä.
- Harrastetoiminta keskittyy pääosin iltaan ja viikonloppuun, jolloin toiminta lomittuu alueen muun arkitoiminnan kanssa.
- Nykyisin tilojen käyttö varastotilana on vajaata ja uusi käyttötarkoitus ihmisineen voidaan nähdä energiatehokkaana ja ekologisena muutoksena kun voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa lämmön-eristettyä teollisuuskiinteistötilaa lasten, nuorten ja aikuisten harraste-
liikuntatoimintaan.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkojen osalta:

- Paikoitus jaetaan ryhmiin niin, että viheraluetta jää autojen väliin ja täten muutos ei heikennä alueen viihtyisyyttä.



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

- Muutos parantaa alueen pysäköintipaikoituksen määrää.
- Muutoksen yhteydessä ulko-oven läheisyyteen tullaan rakentamaan LE-paikoitus ja sisääntulon edustalle LE-luiska.
- Kadunvarsipaikoituksen poistuessa katualue levenee.
- Muutos ei vaikuta olevaan jalkakäytävään.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkojen määrän osalta viitaten dokumenttiin Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (Kaupunkisuunnitteluvirasto 17.1.2017, Helsingin kaupunki), jonka mukaan tarve autopaikkojen määrälle olisi noin 30. Tämän perusteella kiinteistölle osoitettujen autopaikkojen määrä on riittävä. Uuden liikuntatilan käyttö painottuu ajallisesti iltaan, jolloin alueella on lisäksi paljon kadunvarsipaikkoja käyttämättöminä. Lisäksi kiinteistö sijaitsee keskeisten joukkoliikenneyhteyksien ja reittien läheisyydessä.

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 28.11.2001 hyväksytty asemakaava nro 10893. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1). Autopaikkoja saa sijoittaa tonteille siten, etteivät ne aiheuta haittaa tonteilla tapahtuvalle lastaustoiminnalle, muut autopaikat tulee sijoittaa alueen LPA-korttelialueille. Tontille on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa rakennukseen ja pihalle johtavien kulkuteiden lisäksi autopaikkoja enintään kolmen autopaikan ryhmissä. Istutettavan alueen osuus on vähintään 40 %.

Asemakaavan mukaan tontille tulee sijoittaa autopaikkoja teollisuus- ja toimistotiloille 1 ap/150 k-m² sekä varastotiloille 1 ap/150 k-m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu toimitila-alueeksi, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön.

Nykytilanteessa tontilla sijaitseva rakennus toimii teollisuusvarastona. Vuonna 2008 teollisuusvarastoon on myönnetty lupa palavien nesteiden varastointiin.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (16.1.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (6.2.2023), että kiinteistössä on aiemmin varastoitu Tukes:in valvonnan alaisia kemikaaleja. Pelastuslaitoksen kanta on, että kemikaalivarastoinnin päättymisestä tulee saada täysi varmuus ennen kuin seinän taakse tulee kokoontumistila. Pelastuslaitos suosittelee, että kohteesta laaditaan paloturvallisuusselvitys.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä. Nykyisen teollisuusvaraston tiloihin rakennettava liikuntasali parantaa alueelle tarpeellista palvelutasoa.

Poikkeamispäätöksen mahdollistamasta käyttötarkoituksen muuttamisesta ei synny merkittäviä vaikutuksia. Alue säilyy edelleen ensisijaisesti teollisuus- ja toimitila-alueena.

Hakijan esittämän selvityksen perusteella voidaan arvioida tontille esitetyn pysäköintipaikkamäärän olevan riittävä. Esitetty autopaikkamäärä noudattaa Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta (Kslk 28.2.2017, 116 §). Uuden liikuntatilan käyttö painottuu ajallisesti iltaan, joten alueen pysäköintipaikat ovat lomittaisessa käytössä. Tontille on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Tontille osoitettua istutettavaa aluetta koskevasta määräyksestä poiketaan siten, että istutettavaa aluetta saa olla 25 %. Poikkeaminen mahdollistaa tarkoituksenmukaisten pysäköintijärjestelyjen tekemisen tontilla.

Poikkeamispäätöksen ehtona on paloturvallisuusselvityksen laatiminen rakennusluvan liitteeksi. Selvitys tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa pyöräpaikkoja Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.



27.02.2023

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 2023, 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

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

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Valmistelija tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 25 § (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.



27.02.2023

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.



27.02.2023

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 25 § (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.



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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



27.02.2023

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.



27.02.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.02.2023.