



20.03.2023

Maankäyttöjohtaja

---

**31 §**

**Kaarela, Vanhaistentie 3a, 3b, 3c ja 3d, poikkeamishakemus**

HEL 2022-013943 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-10602, hankenumero 5045\_91

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 tontteja 10, 11, 18 ja 19 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12381 seuraavasti:

- sijoitetaan asuntojen aputiloja maanalaisten pysäköintitilojen rakennusalueelle.
- maanalaisten pysäköintitilojen ulkoseinä sijoittuu tontin itäpuolella n. 2,8 m rakennusalueen rajan ulkopuolelle.
- pienennetään puin ja pensain istutettavaa alueen osaa maanalaisten pysäköintitilojen ylityksen verran: n. 2,8 m (pienennyksen kokonaispinta-ala 93 m<sup>2</sup>).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Maanvaraiseksi jäävälle piha-alueen osalle, tonteilla 33131/10 ja 11, tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia puita.

**Maksu**

2 910 euroa

**Hakija**

Asunto Oy Helsingin Duuri

**Rakennuspaikka**

33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 tontit 10, 11, 18 ja 19

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa maanalaisten aputilojen sijoittamiselle voimassa olevan kaavan ma-merkinnän rakennusalueelle. Tontille 33130/19 sijoittuvan hankkeen aputiloja sijoittuu osin tontin 33130/18 puolelle. Vastaava poikkeaminen koskee tontin 33130/19 lisäksi tontteja 33130/18, 11 ja 10.



20.03.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueryhmä on aikaisemmassa kokouksessaan (17.5.2022) puoltanut esitystä asuinkorttelin pysäköintikellarin ulkoseinän sijoittumisesta rakennusalueen rajan ulkopuolelle (2,8 m). Ja vastaavasti puin ja pensain istutettavan alueen osan pienentämistä pysäköintitilojen ylityksen verran 2,8 m. Tämä on mahdollistanut asuinrakennusten rakenteiden suunnittelemisen järkevämmin siten, että asuinrakennusten kantavat seinälinjat jatkuvat pysäköintikellarin seininä. Maanalainen parkkihalli on saatu tällä ratkaisulla rakenteellisesti toimivaksi kokonaisuudeksi. Ratkaisu ei huononna kaavan tilannetta, jossa maanalaiset paikoitustilat ovat esitettyä ratkaisua paljon laajemmalla alueella. Pysäköintiä keskittämällä korttelin itäpuolelle, jää pohjoisemmille tonteille enemmän maanvaraista piha-aluetta. Tontilla 33130/19 maanalaiset tilat sijoittuvat jo louhitulle alueelle (purettuun rakennuksen kellarin kohdalle) ja niiden rakentaminen näin on tarkoituksenmukaista, kun jo olemassa oleva maanalainen tila saadaan hyötykäyttöön. Maanalaisiksi suunniteltujen asumisen aputilojen paikalle ei voisi istuttaa suuria puita, koska ne tulisivat liian lähelle suunniteltuja rakennuksia tai pelastusauton reitille. Poikkeamisen perusteena on tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Ratkaisut eivät huononna kaavan tavoitteita vaan edistävät sen toteutumista.

### 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 31.8.2016 vahvistettu asemakaava nro 12381. Asemakaavassa alueelle on osoitettu lähes 27 000 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa ja 2 750 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa. Asemakaavassa on mahdollistettu Kannelmäen vanhan ostoskeskusten alueen muuttaminen asutopainotteiseksi kaupunkikortteliksi. Asemakaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa alueen pysäköinti on ratkaistu yksikerroksisena, laajana ja yhtenäisenä maanalaisena pysäköintiratkaisuna. Asuinkerrostalot ovat pääasiassa pitkänomaisia ns. lamellitaloja, jotka on sijoitettu kohtisuoraan Vanhaistentiehen nähden. Lamellitalojen välissä sijaitsevat asukaspihat ovat viitesuunnitelmassa lähes kokonaisuudessaan maanalaisten pysäköintitilojen päälle sijoituvia kansipihoja.

Ennen voimassa olevan asemakaavan voimaan tuloa suunnittelualue on ollut rakennettua ympäristöä liikerakennuksineen ja pinnoitettune kulkuväylälineen. Istutetut alueet ovat olleet verrattain pieniä ja puiden määrä on ollut vähäinen. Alueella ei ole ollut varsinaisia luontokohteita.



20.03.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Alueen pohjois- ja itäosa ovat olleet pysäköintialueena, kun alueella on vielä toiminut Kannelmäen vanha ostoskeskus.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskusta C1 alueeksi ja asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Liike- ja palvelukeskusta-alueetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon ja asumisen alueena. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Asuntovaltaisen alueen A2 korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- tai muuta toimitilaa.

Alueen vanhat liikerakennukset on purettu ja uusien asuinkerrostalojen rakentaminen on aloitettu. Voimassa olevan kaavan mukainen uudisrakentaminen on aloitettu alueen eteläosasta, tonteilla 33130/5, 6, 14, 12, 16 ja 17.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.2.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä tontin puin ja pensain istutettavaa alueen osaa ei tulisi sallia pienennettävän poikkeamishakemuksessa esitetyn laisesti. Muistuttaja vetoaa muistutuksessaan tulososaan olevaan EU:n ennallistamisasetukseen ja siihen, että esitetty poikkeaminen on vastoin ennallistamisasetuksen linjauksia.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta muistutuksesta. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että rakennusyhtiön tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Lisäksi hakija toteaa vastineessaan, että nykyisillä suunnitelmissa parkkihallin peittoala pienenee verrattuna voimassa olevassa asemakaavassa mahdollistettuun parkkihallin peittoalaan. Suunnitelmassa tulee lisäksi huomioida kaavan edellyttämät viihtyisät leikki- ja oleskelualueet, jotka syövät piha-alueesta valtaosan. Korttelin yhteiskäyttöisiä piha-alueita pitää tarkastella käytöltään ja viihtyvyydeltään kokonaisuutena, eikä yksittäisen tontin osalta.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sillä ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Haettu muutos parantaa asemakaavan toteutettavuutta ja lisää maanvaraisen piha-alueen pinta-alan määrää



20.03.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan ratkaisuun nähden (lisäys 667,5 m<sup>2</sup>).

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen ja asemakaavan toteutumisen edistäminen.

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 Alueasemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



20.03.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Hakija

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Kymp/Talouden tuki

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelija tiedoksianto



20.03.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 31 § (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.



20.03.2023

**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.



20.03.2023

## 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 31 § (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.





20.03.2023

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



20.03.2023

**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.



20.03.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.03.2023.