



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

19 §

Poikkeamishakemus (Haaga, Etelä-Haaga, Tunnelitie 2)

HEL 2017-001364 T 10 04 01

Lupatunnus 29-264-17-S, hankenumero 5045_30

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä Asunto Oy Tunnelitie 2:n asema-kaavaa nro 3261 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan määräyksestä, jossa todetaan, ettei kerrosluvulla I merkityllä rakennusalueella saa olla asuntoja.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Etelä-Haagalle tyypilliset kivijalkaliikkeet Tunnelitien varressa tulee säilyttää liike/toimistokäytössä.
- Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, ettei raideliikenteestä aiheudu asuintiloihin ohjearvoja ylittävää melua tai tärinää.

Hakija

Asunto Oy Tunnelitie 2 (jättöpäivämäärä 3.2.2017)

Rakennuspaikka

29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tontti 1

Hakemus

Hakemus koskee poikkeamista voimassa olevasta asemaakaavasta, jonka mukaan kerrosluvulla I merkityllä rakennusalueella ei saa olla asuntoja. Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen 1-kerroksisessa siipiosassa sijaitseva toimistotila asunnoksi.

Asunnoksi muutettavan toimistotilan laajuus on 199 k-m². Tontilla on tällä hetkellä autopaikkoja 19 kpl.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- tontin pääkäyttötarkoitus on asuminen
- piha-alue halutaan rauhoittaa asukkaiden käyttöön; toimistotila aiheuttaa asiakasliikennettä
- tila ei täytä nykyaikaisen toimistotilan vaatimuksia.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

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 9.8.1952 vahvistettu asemakaava nro 3261. Asemakaavan mukaan tontti on asunto- ja liiketontti. Rakennuksen pääosa sijaitsee enintään 3-kerroksista ja enintään 11 m korkeata rakennusta varten osoitetulla kerrosalalla. Siipiosa, jota hakemus koskee, sijaitsee 1-kerroksista ja enintään 5 m korkeata paloapidättävään luokkaan kuuluvaa rakennusta varten osoitetulla rakennusalueella, jossa ei saa olla asuntoja. Siipiosan ja liikennealueen välissä sijaitsee viemäriä varten varattava tontinosa.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Alue kuuluu lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen. Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa (joka ei vielä ole lainvoimainen) alue on asuntovaltaista aluetta (A3).

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Rakennusoi-keutta tontilla on 1557 k-m², käytetty kokonaiskerrosala muutoksen jäl-keen on 1555 k-m²: Asunnoksi muuttuvan siipiosan laajuus on 199 k-m². Liike/toimistotilaa rakennukseen jää muutoksen jälkeen noin 220 k-m². Pääosa liike/toimistotiloista sijaitsee rakennuksen pääosassa Tun-nelitien varressa. Ne ovat Etelä-Haagalle tyypillisiä kivijalkaliikkeitä ja osa Palokaivonaukion liikekeskittymää.

Tontti rajautuu koillispuoleltaan liikennealueeseen (rautatie). Tontin lou-naispuolella on asuin-liikerakennus, jonka maantasokerroksessa on lii-ke-tiloja. Luoteispuolella on asuinkerrostalotontti, jolla on käynnissä kaa-vamuutos toisen asuinkerrostalon sijoittamiseksi olemassa olevan ra-kennuksen ja radan väliin. Uuden rakennuksen pääty tulee sijaitse-maan hakemuksen kohteena olevan Tunnelitie 2 siipiosan päätyä vas-tapäätä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole autopaikkoja koskevia mää-räyksiä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (23.3.2017). Heille on varattu tilaisuus kir-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

jallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska nykyinen, tontin perällä sijaitseva toimistotila ei ole liike/toimistokäytössä toimiva ja rakennukseen jää riittävästi Tunnelitien varteen sijoituvaa näyteikkunallista ja paremmin saavutettavaa liiketilaa.

Toimistotila on muutettavissa toimivaksi asunnoksi, jolla on oma sisäänkäynti sekä oleskelu- ja päämakuutiloista näkymät taloyhtiön vehreälle pihalle. Tontilla on olemassa voimassa olevien laskentaohjeiden edellyttämät autopaikat.

Etelä- Haagan alkuperäinen asemakaava määritteli asuintontit asuinliiketonteiksi. Käyttötarkoituksimerkintä on ollut joustava ja keskeisille paikoille, vilkkaiden katujen varrelle, on toteutunut liiketiloja. Tilat sijaitsevat yleensä katutasokerroksessa ja niihin on suora käynti kadulta tai pihalta. Liiketilat pyritään säilyttämään keskeisillä paikoilla, joilla ne ovat helposti saavutettavissa ja niillä on hyvät toimintaedellytykset. Kyseessä oleva toimistotila, joka sijaitsee tontin perällä ja aiheuttaa pihalle asiakasliikennettä, ei ole liike/toimistotilakäytössä toimiva; sen muuttaminen asuinkäyttöön on perusteltua. Tunnelitien varressa sijaitsevat näyteikkunalliset kivijalkaliikkeet säilyvät liike/toimistokäytössä.

Toimistotila sijaitsee lähimmillään noin 10 metrin päässä asemakaavan liikennealueesta (rautatie). Lähistöllä sijaitsevien asemakaavahankkeiden yhteydessä tehtyjen melu- tärinä- ja runkomelumittausten perusteella asumista on mahdollista sijoittaa ko. etäisyydelle rautatiestä. Ko. hankkeen osalta on rakennuslupavaiheessa varmistettava, ettei raideliikenteestä aiheudu asuintiloihin ohjearvoja ylittävää melua tai tärinää.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän laskennassa voidaan soveltaa kslk:n 15.12.2015 hyväksymiä asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita ja kslk:n 28.2.2017 hyväksymiä työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita. Laskentaohjeiden edellyttämä autopaikkamäärä tontilla tulee olemaan 13 autopaikkaa etäisyyden linnuntietä lähimmälle juna-asemalle ollessa alle 300 metriä. Olemassa olevia autopaikkoja on tontilla 19 kpl.

Päätöksessä asetetuilla ehdoilla pyritään takaamaan riittävän kivijalkaliiketilän säilyminen sekä asunnon terveellisyys.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuin ehdoin 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

4 Asemakaavaote
5 Muu selventävä aineisto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-
päätös, kirjaamo

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Wiberg, Palviainen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 19 §.

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
- viranomainen 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:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



08.06.2017

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.



08.06.2017

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.



08.06.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.06.2017.