



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

125 §
Malmi, Teerikukonkuja 3, poikkeamishakemus

HEL 2022-009615 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-02295, hankenumero 5048_113

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38093 tonttia 16 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8155 seuraavasti:

- Poiketaan tontin käyttötarkoituksesta siten, että yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (TTV) sallitaan myös liikuntatilat.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Autopaikkojen osalta:
 - Liikuntatiloja varten tulee tontilta osoittaa autopaikkoja vähintään 1 ap/65 k-m².
 - Toimistotiloja varten tulee tontilta osoittaa autopaikkoja vähintään 1ap/100 k-m².
 - Varastotiloja varten tulee tontilta osoittaa vähintään 1ap/250 k-m².
- Polkupyöräpaikkojen osalta:
 - Liikuntatiloja varten tulee tontilta osoittaa polkupyörien pysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/150 k-m².
 - Toimistotiloja varten tulee tontilta osoittaa polkupyörien pysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/80 k-m².
- Tontin pihajärjestelyistä tulee esittää suunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
- Rakennuksen poistumisjärjestelyjen toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Maksu

1 297 euroa (poikkeamispäätöksestä)

399 euroa (naapureiden kuulemisesta)

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Teerikukonkuja 3



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) kortteli 38093 tonttia 16

Hakemus

Hakija hakee lupaa teollisuusrakennuksen pääosan (noin 3 463 k-m²) pysyvän käyttötarkoituksen muuttamiseksi liikuntatilaksi poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV). Olemassa olevan rakennuksen kokonaiskerrosala on kuntarekisterin mukaan 3 747 k-m². Haettava toimenpide kohdistuu rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Asfalttipintaiselle piha-alueelle toteutetaan yhteensä 43 autopaikkaa, joista 39 kappaletta on vieras/asiakaspysäköintipaikkoja. Hakijan mukaan rakennuksessa on neljän eri toimijan liikuntatiloja. Normaalitytilanteessa enimmäishenkilömäärät jäävät paljon alle maksimin. Autoliikenne on osittain hetkellistä pysähtymistä parkkipaikalla esim. lapsen kuljettaminen harjoituksiin.

Hakijan mukaan toimistotilojen autopaikkatarve on 2 autopaikkaa (1 ap/100 k-m²) ja varastotilojen autopaikkatarve on 2 autopaikkaa (1 ap/250 k-m²). Liikuntasaleja on yhteensä 2 486 m². Liikuntatiloille on varattu pysäköintipaikkoja 1 ap/65 k-m², mikä on riittävä ottaen huomioon autojen hetkelliset pysähdykset.

Käyttötarkoituksen muuttamista hakija perustelee varastotilojen vähäisellä kysynnällä. Malmin alueen lähiliikuntapaikoista suurin osa on pallokenttiä ja kuntosaleja. Alueella on kysyntää voimisteluun ja kamppailulajeille tarkoitetuille tiloille.

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 26.3.1981 vahvistettu asemakaava nro 8155. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV). Suurin sallittu kerrosaluku on II. Tontin pinta-ala on 4 618 m². Tonttitehokkuusluku on e=0,75, joten tontilla on rakennusoikeutta 3 464 k-m². Kadunvarsi on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jossa on oltava puurivi. Puiden etäisyys toisistaan saa olla enintään 12 metriä.



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat teollisuus- ja varastotilojen osalta ap/250 k-m² ja toimisto- ja myymälätilojen osalta 1 ap/100 k-m². Yksitasoisina rakennettavat autopaikkojen alueet jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 900 m² suuruisiin osiin.

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

Tällä hetkellä rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1999 valmistunut teollisuusvarastorakennus, joka on osin liikuntatilakäytössä. Korttelialueen muutkin teollisuus- ja varastorakennukset ovat osin muussa kuin alkuperäisessä käytössä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.10.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Pelastuslaitos toteaa kannanotossaan, että Teerikukonkuja 3 varastotilojen muuttaminen liikuntatiloiksi on haasteellista rakennuksen poistumisjärjestelyiden takia, esim. 2. kerroksesta ei ole kuin kaksi 900 mm leveää porrashuonetta. Osittain liikuntatiloista pitää myös poistua varastotilojen läpi päästäkseen toiseen poistumisporrashuoneeseen. 1. kerroksessa on myös vain 900 mm leveitä uloskäytäviä eivätkä ne täytä kokoontumistiloilta vaadittavia määräyksiä. Ennen kuin varastotiloja voi käyttää liikunta- ja kokoontumistiloina tulee rakennuksessa tehdä muutoksia poistumisjärjestelyihin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kannanotossa ei ollut huomautettavaa hakemukseen. Kaupungilla on hakijan kanssa voimassa oleva vuokrasopimus vuoteen 2047 asti.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavien suunnitelmien mukainen teollisuusvarastotilojen muuttaminen liikuntatiloiksi monipuolistaa alueen palvelutarjontaa. Toimenpide nostaa tilojen käyttöastetta, ja se on tarkoituksenmukainen rakennuksen koko huomioiden. Toiminta voidaan rinnastaa opetustoimintaan ja virkistykseen, joten ratkaisu on yleiskaavan toimitila-aluetta koskevien tavoitteiden mukainen.



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Ehdoilla varmistetaan rakennuksen toimintaedellytykset myös liikunta-käytössä sekä autopaikkojen riittävä määrä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat asemakaavan mukaan teollisuus- ja varastotiloille 1 ap/250 k-m² ja toimisto- ja myymälätiloille 1 ap/100 k-m². Liikuntatiloille tulee osoittaa vähintään 1 ap /65 k-m². Autopaikkanormiksi on asetettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 § 116 hyväksymän työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukainen määrä. Käyttötarkoituksen vaikutukset katuverkkoon ovat vähäiset.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, että tontin pihajärjestelyissä on asianmukaisesti huomioitu jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä saatto-liikenteen järjestelyt, jotta varmistetaan liikuntatilojen osalta sujuva ja turvallinen liikkuminen tontilla.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta varastotiloista kokoontumistiloiksi edellyttää, että rakennuksen poistumisjärjestelyjen toteutuminen osoitetaan yksityiskohtaisesti rakennusluvan hakemisen yhteydessä pelastuslaitoksen kannanotto huomioiden

Poikkeamisen erityiset syyt ovat olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

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 mahdol-



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

lisesti 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 125 § (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.



23.11.2022

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.



23.11.2022

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 125 § (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.



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- 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 täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



23.11.2022

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.



23.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.11.2022.