



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

94 §
Pitäjänmäki, Hiomotie 9, poikkeamishakemus

HEL 2019-006515 T 10 04 01

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46018 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10150 seuraavasti:

- pysäköintilaitoksen korotuksella ylitetään asemakaavan mukainen kerrosluku (II) kahdella kerroksella
- pysäköintilaitokseen lisätään 146 kpl autopaikkaa viereisen toimitilatontin 46069/1 (KTY) käyttöön, jolloin KTY-tontin asemakaavan mukainen autopaikkojen enimmäismäärä (1 ap/75 k-m²) tontilla ylittyy 286 autopaikalla.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen sillä ehdolla, että rakennushankkeeseen ryhtyvä toteuttaa 130 uutta polkupyöräpaikkaa.

Hakija

Keskinäinen vakuutusyhtiö Varma c/o Kiinteistö Oy Helsingin Valimotie 16

Rakennuspaikka

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46018 tontti 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa olemassa olevan pysäköintilaitoksen korottamiseen kahdella kerroksella ja julkisivun uusimiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavan nro 10150 mukaisesta suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja autopaikkojen enimmäismäärästä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella ongelmana autopaikkojen puute ja pysäköintilaitosta käyttävä yritys edellyttää lisäpaikkojen rakentamisen jäädäkseen alueelle. Koska ympäristössä on korkeampia rakennuksia, korotettunakin pysäköintilaitos sopii ympäristöön. Sisäänajo autohallin laajennetulle osalle ohjataan Valimotien puolelta eli liikenne asuntovaltaisella Hiomotiellä ei lisääntyisi.

Säännökset, joista poiketaan



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 28.9.1994 hyväksytty asemakaava nro 10150. Asemakaavan mukaan autopaikkatontilla 46056/3 (LPA) ei ole merkitty rakennusoikeutta. Tontille on merkitty enimmäiskerros-luku kaksi (II) sekä merkintä b 10, joka osoittaa, että tontille saa sijoittaa viereisten työpaikkatonttien 46018/8 ja 46069/1 autopaikat. Myöhemmässä kaavamuutoksessa nro 10987 vuodelta 2002 tämä b10 -merkintä on poistettu ABB:n tontilta 46018/8, kun kyseinen yritys suunnitteli kuusi pysäköintitasoa uuteen rakennukseensa tontille 46018/17 Valimon aseman vieressä.

Pysäköintilaitos Hiomotie 9:ssä palvelee siis nykyään ainoastaan KTY-tonttia 46069/1. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on toimitiloille vähintään 1 ap/100 k-m² ja enintään 1 ap/ 75 k-m². KTY-tontilla on nyt 178 autopaikkaa ja pysäköintilaitoksen tontilla on 269 autopaikkaa, jolloin KTY-tontin käytössä on tällä hetkellä yhteensä 447 autopaikkaa. Kaavan määrittämä autopaikkojen enimmäismäärä KTY-tontille ylittyy nykytilanteessa 140:llä autopaikalla. Kaavassa ei ole vähimmäisvaatimusta polkupyöräpaikoille, mutta KTY-tontin kellarissa on 64 polkupyöräpaikkaa.

Pysäköintilaitos on rakennettu vuonna 1994. Laitoksessa on tällä hetkellä kolme tasoa. Kaksi alinta kerrosta on yhdistetty toimitilatontin 46069/1 paikoituskellariin maanalaisella tunnelilla. Pysäköintilaitoksen ja tontin välissä kulkee kaupungin omistama kevyen liikenteen raitti (Volltikuja) Valimotien kääntöpaikalta Hiomotielle. Laitoksen alimmalle tasolle ajetaan Hiomotieltä, ja kahdelle ylemmälle tasolle ajetaan Valimotien kääntöpaikalta.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kaksi lisäkerrosta laitokseen (146 ap). Ajo uusille tasoille ohjataan Valimotien puolelta. Lounaispäättyyn suunnitellaan uusi kierrerramppi, josta on ajo uusille tasoille. Samalla hakijan toimittaman lisäselvityksen mukaan on tarkoitus lisätä 130 polkupyöräpaikkaa viereisen toimitilakiinteistön 46069/1 kellariin.

Alue on osa Pitäjänmäen yritysalueetta, joka tulevaisuudessakin on työpaikka-alueetta Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2014 hyväksymien maankäytön muutosperiaatteiden perusteella.

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on toimitila-alueetta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (5.8.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska paikoitustilanne lähitonteilta on muuttunut asemakaavan laatimisen jälkeen ja kaavoitusta ohjaavat autopaikkojen laskentaohjeet ovat muuttuneet.

ABB:n tontin 46018/8 autopaikat on rakennettu asemakaavan alkuperäisestä tarkoituksesta poiketen Valimon aseman vieressä olevaan pysäköintilaitokseen. ABB ei myöskään ole ilmoittanut vastustavansa hanketta. Lisäksi vuonna 2017 hyväksytyjen työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeiden mukaan Pitäjänmäen yritysalueella ei enää sovelleta enimmäispaikkamääräystä kaavamuutoksissa.

Pitäjänmäen yritysalueelta on usein tullut palautetta yrityksiltä autopaikkojen lisätarpeesta. Uusille paikoitustasoille ajetaan Valimotien kääntöpaikalta, joten ratkaisu ei lisää liikennettä merkittävästi asunto-tonttien läheisyydessä Hiomotiellä. Myös näiden asioiden voidaan katsoa puoltavan poikkeamista.

Polkupyöräpaikkojen lukumäärä autopaikkojen suhteen ei vastaa vuoden 2016 pyöräpaikoituksen suunnitteluohjeen suosituksia toimistorakennuksille. Hakija esittää 130 polkupyöräpaikan lisäämistä viereisen toimitilatontin kellariin, mikä voidaan katsoa riittäväksi lisäykseksi tässä vaiheessa. Autopaikkoja suunnitellaan kuitenkin reilusti ylittäen vähimmäisvaatimukset. Mikäli pyöräpaikkojen lukumäärä kiinteistössä tulevaisuudessa osoittautuu riittämättömäksi, voidaan nyt rakennettavia autopaikkoja muuttaa jatkossa pyöräpaikoiksi.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla 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.



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

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 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

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



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 94 §.

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:



09.09.2019

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



09.09.2019

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.



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.09.2019.