



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

28 §

Suurmetsä, Kyytimiehenkuja 4, poikkeamishakemus

HEL 2017-010176 T 10 04 01

Lupatunnus 41-2324-17-S, hankenumero 5048_35

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41292 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Myymäläksi käytettävän kerrosalan ylitys n. 500 k-m² eli n. 34 %
- Rakennuksen sijoittaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle Purilaskujan puolella sekä rakennuksen sijoittaminen irti nuolella merkitystä rakennusalan sivusta, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.
- Yleiselle jalankululle varatun alueen osan siirtäminen etelän suuntaan ja myös pyöräilyn salliminen reitillä.
- Pysäköintialueen laajentaminen kaavan mukaisesta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Myymälään tulee olla sisäänkäyntikatoksella varustettu käynti myös lännestä asuntoalueen puolelta. Sisäänkäynnin tulee olla esteetön ja sen yhteydessä tulee olla ikkunallisia tiloja.
- Rakennuksen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen pääte Kyytimiehenkadulle.
- Yleiselle jalankululle varatuille alueen osille rakennettavat väylät tulee toteuttaa niin, että ne erottuvat selkeästi muusta pintarakenteesta.
- Pyöräpysäköintiä tulee järjestää nykyisin käytössä olevan laskentaohjeen mukaisesti asiakkaille vähintään 1 pp/50 k-m². Lisäksi henkilökuntaa varten 1 pp/3 työntekijää sosiaalityötilojen läheisyyteen. Aina-kin puolet pyöräpysäköinnin paikoista tulee olla katettuja. Paikat suositellaan rakennettaviksi siten, että pyörän runkolukitus on mahdollinen.
- Pysäköintialue tulee rajata katualueista istutuksin.

Hakija

Lidl Suomi Ky (jättöpäivämäärä 13.9.2017)

Rakennuspaikka



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41292 tontti 1 (tontin lohkomisen vireillä)

Hakemus

Hakija hakee lupaa päivittäistavaramyymälän (kerrosala 1 971 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 11370 siten, että myymälätilaksi merkitty kerrosala ylittyy, rakennus sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle ja irti rakennusalan rajasta, johon rakennus tulee rakentaa kiinni, sekä tontille merkityn yleisen jalankulun sijainnista ja pysäköintialueen laajuudesta.

Hakija perustelee hakemustaan myymäläketjun tyyppisuunnitelmilla, joita on kuitenkin hanketta varten muokattu hanketta varten pienemmäksi. Rakennusala poikkeamista hakija perustelee tarpeellisten kulkureittien järjestelyillä.

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 13.8.2006 hyväksytty asemakaava nro 11370. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus tontilla on 9 000 k-m². Tontille on merkitty rakennusala, jolla enimmäiskerrosluvu vaihtelee siten, että länsiosassa Purilaskujan puolella on osin yksi- ja osin nelikerroksinen osa, kun taas idässä Lahdenväylän puolella enimmäiskerrosluvuiksi on merkitty kuusi ja kymmenen. Myymälätilaa voidaan sijoittaa tontin pohjoisosaan merkityille yksi- ja kymmenkerroksisille rakennusaloille. Tontille on merkitty myös pysäköimispaikka, johtokuja maanalaista johtoa varten, yleiselle jalankululle merkityt reitit sekä maanalaista tilaa ja määräys, jonka mukaan kaikki tontin autopaikat on sijoitettava tontille.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi A2-alueeksi. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueelle on merkitty myös varaukset raitiotien ja viheryhdyden rakentamiselle.

Nykytilanteessa tontilla ei ole rakennuksia, mutta lähialueen muille tontteille on rakennettu uusia kerros- ja rivitaloja sekä townhouse-tyyppisiä



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

kortteleita. Kyytimiehenkadun pää on suunniteltu korkeatasoiseksi kaupunkiaukioksi, johon liittyy jo rakennettu pieni Kyytimiehenpuisto. Tontin läpi kulkee tärkeä Lahdenväylän alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka yhdistää Alppikylän alueen Jakomäen palveluihin. Nykyinen reitti ja moottoritien alituskohta eroaa kaavanmukaisen yhteyden linjauksesta, sillä asemakaavassa on varauduttu ajoramppien rakentamiseen Lahdenväylälle, jolloin nykyinen alikulku poistuisi. Ramppien toteuttamista ei toistaiseksi ole suunnitteilla.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (29.1.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajan mielestä poikkeamat kaavasta mm. kaupunkikuvan suhteen ovat niin merkittäviä, että hanke edellyttäisi asemakaavan muutosta. Alueen muihin kaupan tontteihin verrattuna asemakaavan muuttaminen olisi myös hakijoiden tasavertaista kohtelua. Suunnitelmassa oleva katuliittymä ei ole voimassaolevan katusuunnitelman mukainen ja alueen kevyen liikenteen järjestelyjä heikentään katusuunnitelman vastaisesti. Toinen muistuttaja pyytää huomioimaan tontille 41292/1 rasitteella sijoitetut naapuritontin asukkaiden pysäköintipaikat (14 kpl).

Hakija ilmoitti, ettei toimita vastinetta muistutuksiin.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska päivittäistavaramyymälä on Alppikylän noin 2 000 asukkaan asuntoalueelle tarpeellinen palvelu. Myymälä on laajuudeltaan 1 971 k-m² ja myymäläksi käytettävä rakennusala on asemakaavassa noin 1 470 m², joten ylitys on noin 500 k-m² eli n. 34 %. Tontilla käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta jää käyttämättä noin 7 000 k-m² eli n. 78 %.

Kyytimiehenkatu on alueen keskeinen katu, jonka varressa on alueen ainoa rakennettu puistikko ja sen päässä on kaupunkiaukion laitaa muodostettu kaksi tonttia liike- ja toimistorakennuksille. Alueen kaupallisten palvelujen on siis tarkoitus sijaita juuri näillä tonteilla osoitteissa Kyytimiehenkuja 4 ja Kyytimiehenkatu 22. Liikerakennus, jota hakemus koskee, muodostaa myös kaupunkikuvallisen päätteen Kyytimiehenkadulle. Suunnitelmassa esitetty liikerakennus avautuu pelkästään pohjoispuoleisen pysäköintialueen suuntaan ja Alppikylän puoleiset julkisivut muodostuvat umpiseinistä ja huoltokäynneistä.



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Jotta myymälärakentamista voidaan poikkeamisen erityisellä syyllä perustella alueelle tarpeellisenä palveluna, myymälään tulee olla esteetön käynti myös lännestä asuntoalueen puolelta ja sisäänkäynnin yhteydessä tulee olla ikkunallisia tiloja. Rakennuksen tulee myös muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen pääte Kyytimiehenkadulle. Tällöin rakennuksen sijoittaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle Purilaskujan puolella sekä rakennuksen sijoittaminen irti nuolella merkitystä rakennusalan sivusta tulevat myös perustelluiksi. Huoltoapiha tulee kuitenkin järjestää Lahdentien puolelle liikenteestä ja lastauksesta johtuvien häiriöiden vuoksi.

Yleiselle jalankululle varatun alueen osan siirtäminen etelän suuntaan ja myös pyöräilyn salliminen reitillä on poikkeamisena vähäinen. Väylä tulee rakentaa niin, että se erottuu selkeästi muusta pintarakenteesta. Pysäköintialueen laajentaminen kaavan mukaisesta voidaan toteuttaa, koska tontilla on tilaa käyttämättä jäävän rakennusoikeuden takia ja tontin alueelle on sijoitettu myös 14 kpl viereisen asuinkorttelin 41290 pysäköintipaikkoja. Pysäköintialue on varsin laaja ja kaupunkikuvan sekä liikkumisen selkiyttämisen vuoksi se tulee rajata katualueista istutuksin. Ajoneuvojen pysäköintipaikkoja on riittävästi, mutta pyöräpysäköintiä tulee järjestää nykyisen 15.12.2015 hyväksytyn laskentaohjeen mukaisesti vähintään 1 pp/50 k-m² sekä henkilökunnan paikkoja sosiaalitalojen läheisyyteen vähintään 1 pp/ 3 työntekijää. Paikat suositellaan rakennettaviksi siten, että pyörän runkolukitus on mahdollinen.

Poikkeamishakemuksen liitteenä on esitetty liikennesuunnitelma tontin liittymisestä Suurmetsäntiehen ja lähiympäristön jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Hakija on teettänyt alueelta myös kaupallisten vaikutusten arvioinnin.

Hanke voidaan toteuttaa poikkeamismenettelyllä, sillä myymälätoiminta on kaavaan merkityn käyttötarkoituksen, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), mukaista. N. 500 k-m² poikkeaminen myymälätilojen määrästä ei ole ympäristön kannalta merkittävä muutos, kun samalla jätetään toimistotilojen kerrosalaa käyttämättä n. 7 000 k-m² eli n. 78 %. Liiketonttien haltijoita ei ole kohdeltu epätasapuolisesti, sillä Lahdenväylän vastakkaisella puolella olevalle tontille laadittiin asemakaavan muutos huoltoasemien korttelialueesta (AM) liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Samassa yhteydessä mm. tehtiin merkittäviä katu ympäristön ja liikennejärjestelyjen muutoksia sekä liitettiin KL-1 -tonttiin entisiä katu- ja puistoalueita.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.



16.04.2018

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 §

Hallintosäntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 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 kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto (valokuvia)

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2100
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



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-
tä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/toiminnan ja talouden suunnittelu/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Mutanen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 28 §.

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:



16.04.2018

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.



16.04.2018

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.



16.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.04.2018.