



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**54 §**  
**Pitäjänmäki, Höyläämötie 14, poikkeamishakemus**

HEL 2019-004831 T 10 04 01

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46024 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10975 seuraavasti:

- Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta siten, että teollisuus- ja varastorakennuksessa (3 685 k-m<sup>2</sup>) muutetaan laboratorio-tilojen (441 k-m<sup>2</sup>) käyttötarkoitusta toimistotiloiksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan toimistotilana saa käyttää enintään 45 % rakennetusta kerrosalasta. Nyt haetaan 2. kerroksen tilojen muuttamista toimistoiksi siten, että n. 57 % rakennuksen kerrosalasta olisi toimistokäytössä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen.

**Hakija**

Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 14 c/o Conorin Oy

**Rakennuspaikka**

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46024 tontti 2

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa nykyisen laboratoriotilan (441 k-m<sup>2</sup>) muuttamiseen toimistotilaksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että ylitetään asemakaavan mukainen toimistotiloille osoitettu kerrosalan enimmäismäärä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että entinen laboratorio soveltuu hyvin toimistokäyttöön ja pienimuotoiseen tuontantoon, ja muutoksella haetaan monipuolisempia käyttömahdollisuuksia työtilalle.

**Säännökset, joista poiketaan**

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

**Lähtötiedot**

---

**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



05.06.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 26.9.2001 hyväksytty asemakaava nro 10975.

Asemakaavan nro 10975 mukaan teollisuustontilla (T) 46024/2 on rakennusoikeutta yhteensä 2 805 + 825 k-m<sup>2</sup> (maanpäällistä + maanalaista kerrosalaa). Kaavamääräyksen mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan 45 % käyttää toimistotiloihin, jotka ovat välttämättömiä tontilla tapahtuvalle toiminnalle. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on toimisto- ja liiketiloille vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja teollisuus- ja varastotiloille 1 ap/ 150 m<sup>2</sup> rakennettua maanpäällistä kerrosalaa.

Rakennus on laajennettu nykyiseen muotoonsa 1980-luvun lopulla. Silloisen asemakaavan pysäköintinormin mukaan tontille osoitettiin rakennuslupapiirustuksessa ainoastaan 10 autopaikkaa. Autopaikkoja on myöhemmin lisätty 16 kpl tontin reuna-alueille vastaamaan toiminnan todellista tarvetta. Nykyinen autopaikkamäärä vastaa asemapiirustuksessa olevan autopaikkalaskelman mukaan nyt voimassa olevan asemakaavan vähimmäisvaatimusta.

Alue on osa Pitäjänmäen yritysalueita, joka tulevaisuudessakin on työpaikka-alueita Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6. 2014 hyväksymien maankäytön muutosperiaatteiden perusteella.

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

Tontilla olevan rakennuksen kerrosala on 3 685 k-m<sup>2</sup>. Toimistotiloja on nykytilanteessa 2.–4. kerroksissa yhteensä 1 658 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa 45 % kerrosalasta. Nyt haetaan lupaa muuttaa 2. kerroksen laboratoriotilat (441 k-m<sup>2</sup>) toimistokäyttöön siten, että n. 57 % rakennuksen kerrosalasta olisi toimistokäytössä.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (9.5.2019). 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 poikkeaminen parantaa rakennuksen käytön edellytyksiä. Tontille osoitettu autopaikkamäärä on asemakaavan vähimmäisvaatimuksen mukainen. Hankkeella ei ole vaikutusta naapuritonttien rakentamismahdollisuuksiin.



05.06.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei 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 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 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Pinta-alakaaviot



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

## Otteet

### Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

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



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 54 §.**

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:



05.06.2019

**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**



05.06.2019

**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.



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.06.2019.