



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

29 §
Oulunkylä, Panuntie 6, poikkeamishakemus

HEL 2021-013514 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-10561, hankenumero 5047_36

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 180 tonttia nro 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta rakennuskiellosta nro 12720. Lisäksi hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11531 seuraavasti:

- Käyttötarkoituksesta toimistorakennusten korttelialue (KT) saadaan poiketa siten, että 8-kerroksisen rakennuksen katutasoon ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.
- Rakennusoikeus (7 300 k-m²) saadaan ylittää enintään 450 k-m² (6 %).
- Rakennusalan raja saadaan ylittää enintään n. 6 metriä siten, että rakennuksen luoteispuolelle tehdään uusi sisääntulokatos.
- Autopaikkoja saa toteuttaa Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjeen (2017) nojalla 106 ap, asemakaavassa vaadittu määrä on 133 ap.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Maantasokerroksen julkisivussa tulee olla isoja ikkunoita ja liiketilojen on avauduttava kadulle päin.
- Kohteesta tulee neuvotella tarkemmin pelastusviranomaisen kanssa suunnitteluvaiheessa ja laatia palotekninen suunnitelma.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Panuntie 6

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 180 tontti nro 1

Hakemus



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa rakennuksen katutason laajennuksen (446 k-m²) rakentamiseen rakennuskieltoalueelle (rakennuskielto nro 12720). Kiinteistöön tehtävän peruskorjauksen ja katutason laajennuksen johdosta tarvitsee toimenpiteille hakea rakennuslupaa, jolloin tarvitaan poikkeamislupa rakennuskiellosta ja asemakaavasta. Panuntie 6:n ensimmäiseen kerrokseen laajennetaan sisätilaa rakennusmassan alla sijaitsevan pysäköintialueen tilalle. Katutasoon sijoittuu liiketilaa sekä koko rakennusta palvelevat aulatilat.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 11531 käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, rakennusalan rajan ja autopaikkojen vähimmäismäärän osalta.

Asemakaavassa käyttötarkoituksmerkintä on KT eli toimistorakennusten korttelialue. Katutason laajennukseen sekä osittain rakennuksen toiseen kerrokseen on esitetty liiketilaa (liikuntapalveluita). Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 7 300 k-m². Suunnitelmissa esitetty rakennusoikeuden ylitys on 446 k-m² ja sijoittuu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen olevan rakennusmassan alle. Laajennus sijoitetaan katutasossa olevan pysäköintialueen paikalle (poistuu 18 kpl autopaikkoja). Rakennusalueen raja ylitetään, sillä uusi sisääntulokatos sijoittuu olevan rakennuksen luoteispuolelle rakennusalueen rajojen ulkopuolelle purettavan ajorampin kohdalle. Laajennuksen tieltä poistuvat katutason autopaikat (yht. 18 kpl). Kiinteistöön jää vielä kahteen kellari-kerrokseen 105 kpl pysäköintipaikkaa sekä katutasoon lisätään 1 kpl LE-paikkoja. Kaavan mukainen pysäköintinormi on toimistoille 1 ap/60 k-m² ja liiketiloille 1 ap/50 k-m². Laajennuksen jälkeen kaavanmukaisesti kiinteistössä tulisi olla 133 ap. Kiinteistössä on nyt esitetty 106 ap, joka pinta-alaan suhteutettuna on 1 ap/74 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kiinteistön toimintakuntoisena pitämiseksi tarvitsee tehdä rakennusluvan varaisia toimenpiteitä, mm. talotekniikan uusiminen.

Laajennuksella parannetaan kiinteistön saavutettavuutta sekä tuodaan uusia palveluita niin kiinteistölle kuin sen ympäristölle. Kellariin johtava ajoramppi tontilla puretaan ja sen kohdalle rakennetaan sisääntulokatos, joka johdattaa uudelle pääsisäänkäynnille rakennuksen luoteispuolella. Vanha sisäänkäynti sijaitsee vaikeasti havaittavasti rakennuksen alla pysäköintialueen takana.

Katutason laajennus parantaa kiinteistön käytettävyyttä mm. yhdistämällä olevat kaksi hissiryhmää (3+1 hissit) operoitavaksi yhteisestä sisääntuloaulasta. Lisäksi rakennuksen liittyminen katutasolla ympäristönsä paranee ja selkeytyy.



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

Esitetyt uudet toiminnot (liikuntapalvelut) lisäävät ja monipuolistavat niin kiinteistön kuin sen lähialueiden palveluita. Tavoitteena on säilyttää oleva rakennuskanta aktiivisessa käytössä.

Uusi sisääntulokatos johdattaa uudelle pääsisäänkäynnille luoteisjulkisivussa. Pääsisäänkäynnin siirto ja uusi katos jäsentävät rakennuksen sijoittumista kaupunkitilassa. Lisäksi uudet järjestelyt vähentävät jalan-kulun risteämistä autoliikenteen kanssa.

Kiinteistön sijainti Käpylän juna-aseman vieressä (etäisyys alle 600 m) tarjoaa kattavat julkisen liikenteen yhteydet. Kaupungin nykynormien mukainen pysäköintipaikkamitoitus täyttyy jatkossakin kiinteistössä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpide-rajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 (§ 276) määräämä rakennuskielto (nro 12720) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualuetta sekä osittain sitä reunustavia alueita.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 2.3.2007 lainvoiman saanut asemakaava nro 11531. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Tontin rakennusoikeus on 7 300 k-m². Autopaikkojen vähimmäismäärä toimistoille on 1 ap/60 k-m², ravintolatilaille 1 ap/100 k-m² ja liiketiloille 1 ap/50 k-m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yh-



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

teydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee v. 1992 valmistunut kahdeksankerroksinen toimistorakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (28.1.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta.

Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut lausunnossaan (22.2.2022) huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Käpylän asemanseutu on asetettu rakennuskieltoon Mäkelänkadun bulevardikaupungin alueen suunnittelun vuoksi. Alue on yksi Helsingin yleiskaavan 2016 kaupungin kasvun painopisteistä. Käpylän asemanseutu muuttuu monimuotoiseksi kantakaupungin sisääntuloportiksi ja joukkoliikenteen solmukohtaksi, ja alueen asemakaavoitus vaatii uudelleenarviointia. Bulevardikaupungin alueen suunnitelmien laatiminen on kesken ja tonttien tilanne rakennuskiellon suhteen arvioidaan tapauskohtaisesti. Panuntie 6:n kiinteistö sijaitsee Mäkelänkadun bulevardikaupungin suunnittelualueen painopistealueella. Kun bulevardikaupunki alkaa rakentua, Käpylän aseman korttelirakenne, liikenne- ja liikkumisympäristö muuttuu oleellisesti kantakaupunkimaisempaan suuntaan.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä hankkeen toteuttaminen ei ole ristiriidassa bulevardikaupungin kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Korttelin käyttötarkoituksesta voidaan poiketa, sillä hanke parantaa kiinteistön saavutettavuutta ja lisää alueen palvelutarjontaa. Rakennus kehittyi keskustamaisen rakentamisen suuntaan, sillä siihen rakennetaan kadulle avautuvia liiketiloja. Hanke on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

Rakennusoikeuden määrän saa ylittää, sillä muutokset kohdistuvat olemassa olevan rakennusmassan sisään. Rakennusoikeuden määrän ylittäminen ei muuta merkittävästi rakennuksen ulkohahmoa.

Rakennusalan rajan saa ylittää, sillä rakennuksen luoteispuolelle rakennettava uusi pääsisäänkäynti ja sisääntulokatos muuttavat kaupunkikuvaa kantakaupunkimaisemmaksi ja aktivoi katutilaa. Rakennettavissa liiketiloissa maantasokerroksen ikkunoiden tulee olla suuria ja tilojen tulee avautua katutilaan.

Pysäköintipaikkoja saa rakentaa nykyisen laskentaohjeen mukaisesti vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu. Haki-
jan alustavissa suunnitelmissa esittämä autopaikkamäärä noudattaa Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjeita (Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017 § 116), alueella autopaikkojen vähimmäismäärä toimistoille ja liiketiloille on 1 ap/100 k-m². Rakennuspaikka sijaitsee Käpylän asemaseudulla kattavien julkisen liikenteen yhteyksien äärellä.

Poikkeamisen erityinen syy on 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.

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiy-



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

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



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 29 § (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.



23.03.2022

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.



23.03.2022

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 29 § (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.



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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 täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



23.03.2022

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.



23.03.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.03.2022.