



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

**98 §
Haaga, Kuparitie 2, poikkeamishakemus**

HEL 2018-009162 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-02812, hankenumero 5045_41

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29184 tonttia 1 koskevan poikkeamisluvan jatkamisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) siten, että rakennuksen 2.- 5. kerroksissa sijaitsevat tilat jatkuvat hoiva- ja palvelukotikäytössä. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9535.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 30.6.2028 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- LVIS-laitteiden aiheuttama melu tontilla tulee selvittää ja tarvittaessa toteuttaa riittävät vaimennustoimenpiteet
- piha-alueen esteettömyys tulee ratkaista joko henkilönostimella tai siten, että kulkuyhteys järjestetään porrashuoneen ja pihan välisen suoran esteettömän yhteyden kautta
- huoltoajo tulee suunnitella voimassa oleva asemakaava ja liikenteen ohjaussuunnitelma huomioiden
- tontille on laadittava esteettömyys- ja huoltoajoratkaisut esittävä pihasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Hakija

Kiinteistö Oy Kuparitie 2 (jättöpäivämäärä 24.4.2018)

Rakennuspaikka

29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29184 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee asuin-, liike- ja toimistorakennuksen (3 350 k-m²) määräaikaista käyttötarkoituksen muuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) siten, että rakennuksen 2.- 5. kerroksissa sijaitsevat tilat jatkuvat hoiva- ja palvelukotikäytössä. Alkuperäinen poikkeamispäätös (2008-1444/526) on ollut voimassa 30.6.2018 asti.

Kiinteistön vuokralaiset ja käyttäjät ovat ilmaisseet halunsa jatkaa kohteessa toimintaansa. Jotta vuokralainen voi jatkaa toimintaansa tämän



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

jälkeen, haetaan nykyisen määräaikaisen poikkeamisluvan jatkamista vuoteen 2028 saakka. Päätöksen mukaiset tilat ovat toteutettu 7.5.2008 päivätyyn suunnitelman mukaisesti siten, että rakennuksen 2.-5. kerros sekä osa 6. kerroksesta (saunaosasto), on muutettu hoiva- ja palvelukodin käyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käyttötarkoitus palvelee vanhusten sekä mielenterveyskuntoutujien pienryhmäasumista ja kuntoutusta. Tarve asumispalveluille ja vanhusten hoitopalvelulle on hakijan mukaan runsasta Helsingissä. Samalla edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Hakija mainitsee poikkeamisen erityisiksi syiksi olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön ja paremman hyödyntämisen.

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 5.1.1990 vahvistettu asemakaava nro 9535. Asemakaavan mukaan tontti 29184/1 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontille saa sijoittaa 650 m² asuinhuoneistojen kerrosalaa ja 2 550 m² liike- ja toimistohuoneistojen kerrosalaa. Toimisto- ja liiketiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen.

Rakennus saa olla Kaupintien puoleiselta osaltaan korkeintaan 7-kerroksinen ja rautatien puoleiselta osaltaan korkeintaan 6-kerroksinen. Pihan puolelle on osoitettu 1-kerroksinen rakennusala (Mv), jolle saa rakentaa 150 m² myymälätilaa tai asukkaiden vapaa-aikaa palvelevaa tilaa. Rakennuksen enimmäiskorkeus on 4 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/105 m² asuinkerrosalaa ja 1 ap/60 m² toimisto- ja liikekerrosalaa. Tontin 29184/1 autopaikoista vähintään 30 % on sijoitettava korttelialueelle kellaritiloihin tai pihakannen alle. Loput autopaikoista saadaan sijoittaa kaavassa osoitetulle LPA-tontille 29186/5. Tontti rajautuu kaakossa Kuparipolkuun, joka voimassa olevan asemakaavan mukaan on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

Helsingin uudessa yleiskaavassa - Kaupunkikaavassa rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (C2), jota koskee määräys: keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapal-



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

velujen 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 yhteydessä 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 on vuonna 1986 valmistunut 7-kerroksinen rakennus. Nykyisin rakennuksen 1. kerros on liiketilaa, 2.-5. kerros on poikkeamispäätöksen 2008-1444/526 mukaisesti ollut vanhusten hoivapalvelukodin käytössä ja 6.-7. kerros asuinkäytössä. 6. kerroksessa on myös sauna- ja kerhotiloja 114 m². Lisäksi kellarissa on 18 autotallipaikkaa ja tekniikka- ja varastotilaa. Läheisestä Lassinparkista (tontti 29186/5) on asemakaavan mukaisesti mahdollista vuokrata autopaikkoja (32 autopaikkaa).

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.9.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä hakijan katolla sijaitsevat ilmastointilaitteet aiheuttavat ympäristöön voimakasta melua ja ovat suuntautuneena suoraan muistutuksen antajan kiinteistöä kohti. Ilmastointilaitteen melu häiritsee asukkaita, jonka takia muistutuksen antajan kiinteistössä vaihdettiin ikkunat ja parvekeovet melun vaimentamiseksi. Ilmastointilaitteesta aiheutuva melu on vaimentunut uusien ikkuna- ja ovirakenteiden ansiosta, mutta ääni kuitenkin kuuluu edelleen rakenteiden läpi. Melusta on huomautettu hakijalle aiemminkin, mutta asiasta huomauttaminen ei ole johtanut toimenpiteisiin.

Muistutuksessa myös huomautetaan, että Kuparipolun jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta käytetään Kuparitie 2:n kiinteistön huoltoajoon. Huoltoajo on aiheuttanut muistuttajan antajan mukaan vaaratilanteita ja lasten törmäyksiä ajoneuvoihin on tapahtunut.

Mainituista syistä johtuen muistuttaja ei puolla jatkoaikaa hoivapalveluille Kuparitie 2:n kiinteistössä.



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä. Kiinteistölle on aikaisemmin myönnetty määräaikainen poikkeamislupa hoiva- ja palvelukotikäytölle. Kiinteistö soveltuu edelleen hyvin päätöksessä asetetuin ehdoin hoiva- ja palvelukotikäyttöön sekä tarve jatkaa ja kehittää palvelutoimintaa alueella on ilmeistä myös tulevaisuudessa. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen lähiympäristöön ja poikkeaminen käyttötarkoituksesta voidaan hyväksyä määräaikaisena. Asemakaavoitus-palvelussa valmistellaan Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueelle suunnitteluperiaatteita, joissa tarkastellaan liike- ja toimitilojen sijoittumista alueelle ja mahdollisuutta käyttötarkoituksen muutoksiin. Suunnitteluperiaatteiden valmistelun ollessa kesken pysyvää poikkeamista ei voida myöntää.

Tontilla olemassa oleva ulkoilupiha ei ole toteutettu esteettömäksi. Porrashuoneesta kuljetaan katualueen kautta ulkoilupihalle ja portaiden kautta on noustava ylös. Piha-alueen esteetön ja sujuva yhteys porrashuoneen ja pihan välillä tulee ratkaista rakennuslupavaiheen yhteydessä. Ottaen huomioon naapureiden esittämät muistutukset jäähdytyslaitteiden melusta ja huoltoajon järjestämisestä on poikkeamisen myöntämiselle tarpeen asettaa ehtoja alueen melutason minimoimiseksi sekä tarkoituksenmukaisen huoltoajon järjestämiseksi. Ehdoksi asetetaan jäähdytyslaitteen osalta siten, että jäähdytyslaitteiden tai muiden LVIS-laitteiden aiheuttama melu tulee selvittää ja tarvittaessa toteuttaa riittävät vaimennustoimenpiteet. Lisäksi ehdoksi asetetaan, että tontin huoltoajo tulee pystyä hoitamaan ajoneuvoliikenteelle varatulta kaduilta, Kaupintieltä tai Kuparitieltä sekä kiinteistön huolto tulee suunnitella voimassa oleva asemakaava ja liikenteen ohjaussuunnitelma huomioiden. Tavara- ja jätehuoltoajon parantamiseksi on tarpeen asettaa ehdoksi, että rakennuslupavaiheessa tontille on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään esteettömyyttä parantavat toimet ja tontin sisäiset tavara-huollon ratkaisut.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei määräaikaisena ja 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.



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 9.10.2018). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Kiinteistö Oy Kuparitie 2 selvittää, onko jäähdytyskoneesta aiheutuvaa äänihaittaa mahdollista poistaa tavanomaisin keinoin. Kiinteistö Oy Kuparitie 2 sitoutuu edelleen tarkastelemaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja jäähdytyslaitteelle kiinteistön kunnostushankkeen yhteydessä. Kiinteistön huoltoajo ja tarvarantoimitukset ovat toteutettu Kuparipolun kautta kiinteistön nykyisen toiminnallisuuden vuoksi. Hakija katsoo vastineessaan, että lastaustointi on ajoittaista ja se aiheuttaa Kuparipolulla vähemmän haittaa liikenteelle kuin esimerkiksi vilkkaamman Kaupintien kohdalla. Kiinteistö Oy Kuparitie 2 kuitenkin sitoutuu selvittämään vaihtoehtoisia lastausreittejä kiinteistöön, jotta alueen asukkaille koituisi mahdollisimman vähän haittaa jatkossa.

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 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

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



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

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/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Ala-Outinen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 98 §.

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:



19.11.2018

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.



19.11.2018

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.



19.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.11.2018.