



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

**109 §
Haaga, Kangaspellontie 7b, poikkeamishakemus**

HEL 2023-007968 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-01718, hankenumero 5045_98

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29069 tonttia 13 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12370 seuraavasti:

- Poiketaan kaavamääräyksestä, jonka mukaan tontin rakennukset tulee säilyttää siten, että talouskoulurakennus saadaan purkaa.
- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (1 150 k-m²) ylitetään 50 k-m² (4,3 %), jolloin uusi rakennusoikeus on 1 200 k-m².
- Asemakaavassa osoitettu rakennusalan raja ylitetään etelä- ja länsireunalla 4 metrillä sekä itä- ja pohjoisreunalla 1 metrillä.
- Rakennus rakennetaan asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle siltä osin kuin se ylittää rakennusalan rajan.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä 9 ap (1 ap/130 k-m²) poiketaan siten, että tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 8 ap (1 ap/140 k-m²).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Uudisrakentamisen tulee julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään, kattomuodoiltaan ja aukotukseltaan sopia alueen miljööseen sekä muuhun rakennuskantaan.
- Pihalta kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uudet taimikooltaan suuret lehtipuut.
- Kohteeseen tulee toteuttaa tilavat ja laadukkaat polkupyörien säilytysratkaisut, polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

Maksu

2 910 euroa

Hakija

As Oy Etelä-Haagan Kultareuna

Rakennuspaikka



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29069 tontti 13

Hakemus

Hakija hakee lupaa 5-kerroksisen asuinkerrostalon (1 200 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12370 siten, että

- Poiketaan kaavamääräyksestä, jonka mukaan tontin rakennukset tulee säilyttää siten, että talouskoulurakennus saadaan purkaa.
- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (1 150 k-m²) ylitetään 50 k-m² (4,3 %), jolloin uusi rakennusoikeus on 1 200 k-m².
- Asemakaavassa osoitettu rakennusalan raja ylitetään etelä- ja länsireunalla 4 metrillä sekä itä- ja pohjoisreunalla 1 metrillä.
- Rakennus rakennetaan asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle siltä osin kuin se ylittää rakennusalan rajan.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä 9 ap (1 ap/130 k-m²) poiketaan siten, että tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 8 ap (1 ap/140 k-m²).

Hakija perustelee hakemustaan rakennusoikeudesta poikkeamisen osalta sillä, että monipuolisen asuntojakauman saavuttamiseksi rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan määrä tullaan ylittämään. Hakija toteaa, että ylitys mahdollistaa neljän huoneluvultaan erikokoisen asunnon sijoittamisen peruserrokseen tinkimättä asuntojen toimivuudesta.

Hakija perustelee rakennusalan ja istutettavan alueen rajan ylityksiä sillä, että voimassa oleva asemakaava perustuu nykyisen rakennuksen säilyttämiseen ja mahdollistaa sen korottamisen. Tästä syystä rakennusalueen rajat noudattavat olemassa olevan rakennuksen ulkoseiniä. Hakijan mukaan nykyinen rakennus ei ole alun perin suunniteltu asuinkäyttöön. Muun muassa asuntojen varustaminen parvekkeilla kasvattaa uuden rakennuksen pohjapinta-alaa nykyistä suuremmaksi. Uuden rakennuksen optimaalinen sijoittaminen pienelle tontille sekä suurempi pohjapinta-ala aiheuttavat rakennusalueen ylitykset.

Autopaikkojen vähimmäismäärästä poiketaan yhden autopaikan verran. Poikkeaminen hakijan mukaan on linjassa pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden kanssa. Tämän lisäksi kohteeseen toteutetaan tilavat ja laadukkaat polkupyörien säilytysratkaisut.

Säännökset, joista poiketaan

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



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 31.8.2016 hyväksytty asemakaava nro 12370. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavan mukaiselle tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on esitetty lukusarjana 650 + 500. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmaisee olemassa olevan, säilytettävän asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun uuden asuntokerrosalan neliömetrimäärän. Tontille on osoitettu asemakaavassa istutettava alueen osa, jolla merkittävät puut ja pensaat on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden maisemallinen merkitys ympäristölle säilyy. Autopaikkojen vähimmäismäärät asuinrakennusten osalta on 1 ap/130 k-m² Lapinmäentien pohjoispuolella.

Tonttia ohjaa kaavamääräys: "Tontin 29069/10 (tontin aiempi tonttinumero ennen tonttijakoa) nykyiset rakennukset tulee säilyttää. Rakennuksia voidaan korottaa lisäkerroksilla, joiden tulee olla olemassa olevasta julkisivupinnasta sisäänvedettyjä. Julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään, kattomuodoiltaan ja aukotukseltaan lisärakentamisen tulee sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä alueen muuhun rakennuskantaan."

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Kaupunginmuseon toimittaman lausunnon mukaisesti tontti sijaitsee Kultareunana tunnetun alueen länsiosassa, joka rakennettiin Pohjola-yhtiön työntekijöiden vuokra-asuntoalueeksi. Osoitteessa Kangaspelontie 7 sijaitsee kaksi rakennusta; 7a:ssa arkkitehti Toivo Korhosen vuosina 1959-1960 suunnittelema asuinkerrostalo ja 7b:ssä samoin Toivo Korhosen suunnittelema talouskoulurakennus samalta ajalta. Rekisteritietojen mukaan molemmat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1960.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (04.09.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä kaavaselostuksessa tuodaan esiin lukuisia ehtoja, jotka jäävät poikkeamishakemuksessa täysin huomiotta. Kaavaselostuksen mukaan talouskoulurakennus on kolmikerroksinen ja asuinrakennus nelikerroksinen. Kaavamääräys edellyttää olemassa olevien rakennusten säilyttämistä. Määräykset mahdollistavat kummankin rakennuksen korottamisen viisikerroksiseksi (V), jolloin ne korkeudeltaan sopivat viereisiin neli- ja viisikerroksisiin asuinrakennuksiin, joissa on kaksilapainen pulpettikatto. Lisäkerrosten rakentamista ohjaa kaavamääräys: "Tontin 29069/10 nykyiset rakennukset tulee säilyttää. Rakennuksia voidaan korottaa lisäkerroksilla, joiden tulee olla olemassa olevasta julkisivupinnasta sisäänvedettyjä. Julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään, kattomuodoiltaan ja aukotukseltaan lisärakentamisen tulee sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä alueen muuhun rakennuskantaan."

Muistutuksessa todetaan, että vaikka kaavasta poikettaisiinkin siten, että rakennetaan uusi talo vanhan paikalle, selostuksen mukaan sen pitää sopia materiaaleiltaan, väritykseltään, kattomuodoltaan ja aukotukseltaan olemassa oleviin rakennuksiin. Mikään näistä ei muistuttajan mukaan toteudu, minkä lisäksi rakennusoikeuskin ylitetään ja autopaikanormista poiketaan. Hakemuksessa ei käy muistuttajan mukaan ilmi, että kyseessä on kirjaimellisesti suojellun alueen keskellä sijaitseva tontti, mikä tekee yhtenäisestä ilmeestä entistä tärkeämpää. Tämä huomioiden olisi muistuttajan mielestä erityisen ongelmallista, jos koko kaavaselostus sivuutetaan. Alueen yleisilmeen säilyttämisen tulee koskea myös puita, koska ne ovat ilmeelle oleellisia.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo).

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (25.9.2023), että Kultareunan aluetta koskee 14.10.2016 voimaan tullut asemakaavan muutos. Asemakaavassa tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK, jota koskee kaavamääräys: "Tontin 29069/10 nykyiset rakennukset tulee säilyttää. Rakennuksia voidaan korottaa lisäkerroksilla, joiden tulee olla olemassa olevasta julkisivupinnasta sisäänvedettyjä. Julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään, kattomuodoiltaan ja aukotukseltaan lisärakentamisen tulee sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä alueen muuhun rakennuskantaan". Asemakaavan muutostyön kuluessa myös suojelumerkinnöistä osoitteen Kangaspellontie 7 rakennuksille keskusteltiin, mutta lopulta päädyttiin voimassa olevaan kaavamääräykseen. Asemakaavan tavoitteena on kuitenkin selkeästi ollut olevien rakennusten säilyminen, vaikka ne Kultareunan yhtenäiseen, Pohjola-yhtiön rakennuttamaan rakennuskokonaisuuteen kuulumattomina eivät suojelumerkintää saaneetkaan.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, ettei haetulle poikkeamiselle kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ole perusteita. Alueella on alle kymmenen vuotta vanha asemakaava, jossa tontin rakennukset on määrätty säilytettäväksi. Asemakaavalla on mahdollistettu entiseen koulurakennukseen uusi käyttötarkoitus ja mahdollistettu sen lisäksi lisärakentaminen olevaan rakennukseen ja ympäröivän alueen ilmeeseen sopeuttaen. Esitetty uudisrakennus poikkeaa ilmeeltään ja erityisesti mittakaavaltaan niin tontin alkuperäisestä asuinkerrosta-
lostasta kuin poikkeuksellisen yhtenäisestä Kultareunan punatiilisestä rakennuskokonaisuudesta. Suunnitelma tuo hyvin esiin myös nykyrakentamiseen liittyvän massiivisuuden, jonka tuominen tähän arvokkaaseen, suojeltuun ympäristöön rikkoo alueen yhtenäisyyttä ja siten asemakaavan lähtökohtana ollutta vaalimistavoitetta vastaan.

Kaupunginmuseo ei puolla hakemuksen mukaista tonttia koskevaa poikkeamishakemusta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksesta ja lausunnosta. Hakija toteaa vastineessaan, että sekä naapurin muistutuksessa että kaupunginmuseon lausunnossa otetaan pääasiassa kantaa siihen, ettei uudisrakennus sovi alueelle vaan poikkeaa ilmeeltään, mittakaavaltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, kattomuodoltaan ja aukotukseltaan olemassa olevista rakennuksista.

Hakija kuitenkin katsoo, että vaikka nykyinen pistetalo ja viereinen lamellitalo ovat samankaltaiset, eivät ne ole osa yhtenäistä Kultareunan punatiilistä rakennuskokonaisuutta vaan ne poikkeavat ilmeeltään, mittakaavaltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, kattomuodoltaan ja aukotukseltaan alueen muista rakennuksista. Lisäksi tien toiselle puolelle on rakentunut uusi päiväkotirakennus, joka myös poikkeaa alueen muusta rakennuskannasta oman aikakautensa edustavana esimerkkinä.

Viitesuunnitelman uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea tiili, kuten nykyisessä pistetalossa sekä viereisessä lamellitalossa. Maantason sekä ylimmän kerroksen tummempi sävy, järjestelmällinen julkisivun aukotus sekä lyhtymäinen kattomuoto ovat nekin aiheita ympäröivistä rakennuksista, joita on mukailtu uudisrakennuksessa. Suunnitelmaa kehitetään edelleen rakennuslupavaiheessa, jolloin soveltuvuutta ympäristöön arvioidaan uudelleen. Mittakaavaltaan rakennus ei myöskään merkittävästi poikkeaa asemakaavan sallimasta rakentamisen koosta. Kerrosluku on kaavan mukainen (V) ja rakennusoikeus ylittyy vain 50 k-m² (alle 5 %). Uusirakentamisen takia joudutaan poistamaan vanhoja lehtipuita. Nämä tullaan kuitenkin uudistamaan asemakaavamääräysten mukaisesti.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Autopaikkanormista poiketaan yhden autopaikan verran. Poikkeaminen on linjassa pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden kanssa ja säästää piha-aluetta muuhun käyttöön kuten istutuksille.

Nykyisen rakennuksen kunnosta on tehty kuntotutkimus ja lausunto Creotek Oy:n asumisterveysyksikön toimesta (Creotek Oy, 2022, liite 4).

Tutkimustulosten perusteella suositellaan koko rakennuksen laajamittaista uusimista tai ainakin merkittävää uusimista eri rakenneosiin, mukaan lukien kantaviin rakenteisiin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä. Uudisrakentamista vastaavassa laajuudessa tämä vaatisi myös kantavaan runkoon (perustuksiin) kapillaarikatkon tekemistä injektioimalla. Tämä ei kuitenkaan täytä uudisrakentamiselle suunniteltua 100 vuoden käyttöikää. Mikäli rakennusta aiotaan asemakaavan mukaisesti korottaa, tulee perustuksia lisäksi vahvistaa.

Rakennuksen ikä (yli 60 vuotta), alkuperäisten rakenneosien tila, käyttötarkoitus ja tavoiteltava jäljellä oleva käyttöikä tukevat koko rakennuksen uusimista. Koska rakennuksessa on laajoja ja merkittäviä kosteus- ja mikrobivaurioita sekä epäsuotuisia rakenneratkaisuja, osittainen uusiminen ei ole suositeltava vaihtoehto. Osittainen uusiminen aiheuttaisi epävarmuutta ja lyhentäisi rakennuksen tavoiteltavaa käyttöikää merkittävästi.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke sopii kaupunkikuvalisesti ja -rakenteellisesti alueelle sekä asemakaavan tavoitteisiin. Kaavan tavoitteena on ollut rakennuksen säilyminen ja uuden käyttötarkoituksen (asuminen) mahdollistaminen rakennukseen, joka ei enää toimi talouskouluna. Asemakaavavaiheen jälkeen rakennus on kuitenkin todettu niin huonokuntoiseksi, ettei sen kunnostaminen ja korottaminen ole perusteltua.

Hakija on toimittanut kaupungille selvityksen rakennuksen kunnosta (Creotek Oy, 2022, liite 4). Selvityksen perusteella rakennuksen ulkoseinä-, alapohja- ja välipohjarakenteissa sekä näiden liittymäkohdissa on havaittu laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita, joiden perusteella em. rakennusosiin esitetään niiden kokonaisvaltaista uusimista vastaavia korjaustoimenpiteitä. Selvityksessä on lisäksi arvioitu, että rakennuksen korottaminen vaatisi perustusten vahvistamista sekä kapillaarikatkojen toteuttamista injektioimalla, jotta perustuksilta vaadittava sadan vuoden käyttöikävaatimus täyttyy. Selvitys esittää ensisijaisesti rakennuksen purkamista.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Selvitystä on arvioitu kaupungilla yhteistyössä teknistaloudellisen suunnittelun, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen kesken. Rakennuksessa käytetyt rakenneratkaisut ovat rakentamisajankohdalle tyypillisiä. Olemassa olevan tiedon mukaan rakennukseen ei ole suoritettu sen elinkaaren aikana laajamittaisia peruskorjaustoimenpiteitä. Alustavan arvion mukaan rakennusrunko (noin 20–25 % rakennuskonaisuudesta) olisi käytettävissä osana korjattavaa rakennusta, mutta muut rakennusosat vaativat uudisrakentamista vastaavia korjaus- ja kunnostustoimenpiteitä.

Laajojen peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden lykkääminen sekä ajoittaminen samanaikaiseksi johtaa korjausasteen sekä kustannusten nousuun. Rakennuksen pienen koon vuoksi korjattavien rakennusosien suhde huoneistoneliöihin on suuri, mikä kasvattaa huoneistopinta-alaan suhteutettua korjauskustannusta. Em. lähtökohdista johtuen korjaushanke vastaisi uudisrakentamista.

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevasta viitesuunnitelmasta voidaan todeta, että uudisrakennuksen massoittelu ja sijoitus mukailee olemassa olevaa tilannetta. Rakennus on pohjamuodoltaan neliömäinen, kuten olemassa oleva rakennus ja sen mukaan määritelty asemakaavassa osoitettu rakennusala. Uudisrakennus on sijoitettu tontille likimain nykyisen rakennuksen paikalle. Uudisrakennuksessa on asemakaavan mukaisesti viisi kerrosta ja sen volyyymi on kaavan sallimaa suuruusluokkaa. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 650+500 k-m² (= 1 150 k-m²), uudisrakennuksessa rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa on 1 200 k-m².

Alustavassa suunnitelmassa esitetyistä julkisivukuvista voidaan todeta, että uudisrakennus on pyritty sovittamaan miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Väriyksessä ja materiaaleissa on viitteitä sekä osoitteen Kangaspellontie 7a:n vaaleasta asuinkerrostalosta että Kultareunan punatiilimaailmasta. Myös katon väri on sovitettu naapurirakennuksiin. Valittu kattomuoto yhdistää rakennuksen myös Kangaspellontien toisella puolella sijaitsevaan Lapinmäen uudehkoon päiväkotiin, jonka kanssa uudisrakennus muodostaa alueelle uuden kerrostuman. Julkisivujen aukotus on hallittua ja rauhallista. Lasitetut kulmaparvekkeet on sijoitettu neliömäisen ulkohahmon sisään, mikä korostaa rakennuksen kappalemaisuuutta.

Rakennusoikeuden ylittämisen osalta poikkeaminen on perusteltua, sillä ylitys mahdollistaa neljän huoneluvultaan erikokoisen asunnon sijoittamisen peruskerrokseen tinkimättä asuntojen toimivuudesta. Poikkeaminen rakennusoikeudesta on luonteeltaan sekä kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan vähäinen.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavassa osoitettu rakennusalan raja saadaan ylittää etelä- ja länsireunalla 4 metrillä sekä itä- ja pohjoisreunalla 1 metrillä. Samalla rakennus saadaan rakentaa osittain asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle siltä osin kuin se ylittää rakennusalan rajan. Olemassa olevaa rakennusta ei ole alun perin suunniteltu asuinkäyttöön. Uuden rakennuksen suunnittelu asuinkäyttöön, ja mm. asuntojen varustaminen parvekkeilla, kasvattaa uuden rakennuksen pohjapinta-alaa nykyistä suuremmaksi. Uuden rakennuksen optimaalinen sijoittaminen pienelle tontille sekä suurempi pohjapinta-ala aiheuttavat rakennusalueen ylitykset. Poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa myöntää luvan rakentamisen edellyttämien puiden kaatamiselle esimerkiksi rakennusluvan yhteydessä. Tällöin tullaan Helsingin rakennusjärjestyksen 2023 mukaisesti määräämään myös korvaavien puiden istutuksista.

Tontille osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan poiketa, sillä pysäköintipaikkatarpeeksi suunnitelmassa esitetty paikkamäärä (8 ap) katsotaan riittäväksi. Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja lyhyet etäisyydet joukkoliikenteen pysäkeille. Liikennöinnin juuri aloittanut pikaraitiolinja 15 (Raide-Jokeri) sekä tuleva Vihdintien pikaraitiotie parantavat alueen joukkoliikenteen saavutettavuutta. Kohteeseen tulee toteuttaa tilavat ja laadukkaat polkupyörien säilytysratkaisut. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2023, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

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.

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Asumisterveellisuuden arviointi

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kaupunginmuseo

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksen tehneet

KYMP Myyntilaskut

Liite 4

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelija tiedoksi



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 109 § (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.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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://asiointi.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



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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 109 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

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

- 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.



03.11.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.11.2023.