



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

57 §

Herttoniemi, Hitsaajankatu 8, poikkeamishakemus

HEL 2023-000230 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-10601, hankenumero 5049_117

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 12 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9992 seuraavasti:

- Korttelialueen käyttötarkoituksesta KT (toimistorakennusten korttelialue) poiketaan siten, että tontille saadaan sijoittaa pienvarasto-toimintaa.
- Tontin rakennusoikeus (5 850 k-m²) saadaan ylittää 500 k-m² (9 %).
- Rakennusalan rajoja saa ylittää rakennuksen länsipuolelle noin 4 metriä hissikulun vuoksi.
- Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa vähintään 10 autopaikkaa asemakaavassa määrätyn vähimmäismäärän sijaan.
- Tontille osoitettua muurin rakentamista koskevasta määräyksestä poiketaan siten, että muurin sijasta saadaan toteuttaa verkkoaita.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 31.12.2038 asti.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Pelican Finland Opco 2 Oy

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 12 tontti 5

Hakemus

Hakija hakee lupaa toimistorakennuksen (5 836 k-m²) määräaikaiselle käyttötarkoituksen muutokselle pienvarastoksi. Tontilla on toiminut pienvarasto 15 vuoden määräaikaisella poikkeamispäätöksellä, joka on myönnetty 20.12.2010 (Khs 2010-1953 1412 §). Luvan hakija haluaa jatkaa pienvarastotoimintaa hakemalla poikkeamispäätöstä samoilla



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

poikkeamisilla, kuin vuonna 2010 myönnetyssä poikkeamispäätöksessä.

Hakija hakee lupaa poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta nro 9992 seuraavasti:

- Rakennusoikeuden ylitys (499 k-m²). Ylitys on alle 10 % asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta (5 850 k-m²). Ylitys on olemassa olevan tilan käyttöönottoa.
- Rakennusalan rajan (hissikuilu) ylitys. Rakennuksen rungon ulkopuolelle on rakennettu hissikuilu, joka ylittää rakennusalan rajan n. 4,13 m, n. 18 k-m² alueella. Ratkaisu on säästänyt alkuperäisen rakennuksen rakenteita ja parantanut rakennuksen toimivuutta.
- Asemakaavan mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä poikkeaminen. Asemakaavan mukaan autopaikkoja 1 ap/80 k-m² toimistotilaa ja 1 ap/as. Asemakaavan mukainen autopaikkojen määrä asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden kerrosalalle (toimisto) olisi 74 ap (5 850 k-m²/80 k-m²). Käyttötarkoituksesta (pienvarasto) johtuen autopaikkojen määrä on vähäinen. Liikennemäärä on 10–15 asiakasta päivässä: lyhytaikaista pysäköintiä henkilöautolla/pakettiautolla. Toteutetaan käyttäjän tarvitsemat 10 ap. Toteutettujen autopaikkojen määrä pysyy ennallaan: tontilla on 10 ap.
- Haetaan poikkeamista muurin rakentamisesta. Asemakaavaan merkitty muuri jätetään rakentamatta. Muurin sijaan toteutetaan verkkoaita, joka estää pääsyn Itäväylälle. Asemakaavassa vuodelta 1992, muuri on merkitty jatkuvaksi viereiselle tontille 13. Kyseisellä tontilla muuria ei tällä hetkellä ole. Asemakaavan mukainen muuri olisi tarkoitukseton, erillinen ja irrallinen elementti Itäväylän varressa.

Hakijan mukaan poikkeamiset asemakaavasta eivät aiheuta rakentamista, eivätkä muutoksia.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus on ennen pienvarastokäyttöä ollut vähäisellä käytöllä. Pienvarastotoiminnalle on ollut alueella tilausta, eikä se aiheuta ympäristölle, ympäristön toiminnalle tai alueen asukkaille haittaa. Herttoniemen alueelle on toteutettu ja remontoitu viime vuosina runsaasti asuntoja joiden asukkaita pienvarastotoiminta palvelee. Myös alueen pk-yritykset käyttävät varastopalveluja. Vähäisellä toimistokäytöllä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen toiminta pienvarastona on ollut kannattavaa.

Säännökset, joista poiketaan



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 26.8.1992 vahvistettu asemakaava nro 9992. Asemakaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta. Tontille saa myös rakentaa asuinhuoneita kiinteistön hoidolle välttämättömälle henkilökunnalle. Rakennusoikeus on 5 850 k-m². Itäväylän puoleisella sivulla rakennusala rajautuu Itäväylän varressa kulkevan voimalinjan vaara-alueeseen, joka on merkitty asemakaavaan. Autopaikkojen vähimmäisvaatimus tontilla on 1 ap / 80 k-m² toimistotilaa, 1 ap / asunto.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1), joka on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Vuonna 1960 valmistuneen seitsemänkerroksisen toimistotalon (5 836 k-m²) käyttötarkoitus vuosien varrella on vaihdellut varaston, tuotannon ja toimiston välillä. Autopaikat sijoittuvat pihalle. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Itäväylän varressa. Rakennusta kiertävät nauhaikkunat ovat säilyneet kaupunkikuvassa, 50 vuoden aikana tehdyistä käyttötarkoituksen muutoksista huolimatta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 20.12.2010 (Khs 2010-1953 1412 §) Kiinteistö Oy Hitsaajatalon poikkeamishakemuksen tontille 15 vuodeksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (24.2.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan (10.3.2023), että tontti sijaitsee Suvilahti-Herttoniemi 2x110 kV voimajohdon vierellä. Voimajohto on rakennettu aikanaan silloisten normien mukaisesti. Nykyisten normien aikana johdon sähköturvallisuus vaatii johdon keskilinjasta mitattuna 15 metrin suoja-alueen johdon molemmin puolin, jolle ei saa sijoittaa uusia rakennuksia tai liian korkeita rakennelmia.



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Koska osoitteessa Hitsaajankatu 8 oleva rakennus on sijainnut johtoalueella koko johdon olemassaolon ajan, ja johdon rakentamisen ajan normit ovat mahdollistaneet sen sijainnin, voi rakennus olla osittain johtoalueella. Helen Sähköverkon mielestä kaikki poikkeaminen tulee jatkossakin olla määräaikaista, eikä johtoalueella oleville rakenteille tule tehdä muutoksia. Em. syiden takia Helen Sähköverkko osaltaan puoltaa poikkeamista kaavassa johtoalueelle osoitetun muurin rakentamisesta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, ettei sillä ole kommentoitavaa Helenin muistutukseen. Asemakaavassa olevan muurin rakentamisesta haetaan poikkeusta, joten Helenin lausunto on siltä osin puoltava. Uusia muita rakennelmia voimajohdon 15 m suoja-alueelle ei ole suunnitteilla.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä parantaa alueelle tarpeellista palvelutasoa.

Tontti sijaitsee lähellä Herttoniemen keskusta ja on saavutettavuudeltaan hyvä, mikä puoltaa kiinteistön vaihtoehtoista käyttöä pääasiassa yksityishenkilöitä palvelevaan pienvarastointiin. Rakennus itsessään soveltuu tiloiltaan pienvarastokäyttöön.

Rakennukseen on toteutettu muutoksia aiemman poikkeamispäätöksen ja tilojen käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena. Rakennukseen on rakennettu hissikuilu ja katutason sisäänvedetyn lastaustilan lasitetut asiakastilat. Nyt tehtävän päätöksen johdosta ei aiheudu lisärakentamista.

Rakennusoikeuden ylitys voidaan sallia, sillä se on toteutettu olemassa olevan rakennusmassan sisälle. Rakennusalan rajan ylitys olemassa olevan hissikuilun takia voidaan sallia, sillä hissikuilun toteuttaminen rakennusmassan ulkopuolelle säästää alkuperäisiä rakenteita sekä palvelee lastausalueen toimintoja.

Pienvarastointitoiminnan autopaikkatarve on pieni ja tarvittavat autopaikat mahtuvat tontille, joten poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan autopaikkamääräyksestä on perusteltua.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen.



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide ei haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnon-suojelun 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

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.

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 57 § (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.



08.05.2023

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.



08.05.2023

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 57 § (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.



08.05.2023

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, joulu- 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



08.05.2023

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.



08.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.05.2023.