



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

72 §

Haaga, Etelä-Haaga, Tunnelitie 2, poikkeamishakemus

HEL 2018-003613 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2017-08582, hankenumero 5045_36

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3261. Asemakaavan määräyksissä todetaan, ettei kerrosluvulla I merkityllä rakennusalueella saa olla asuntoja.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Etelä-Haagalle tyypilliset kivijalkaliikkeet Tunnelitien varressa tulee säilyttää liike/toimistokäytössä.
- Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, ettei raideliikenteestä aiheudu asuintiloihin ohjearvoja ylittävää melua tai tärinää.

Hakija

Asunto Oy Tunnelitie 2 (jättöpäivämäärä 13.12.2017, täydennetty 28.3.2018)

Rakennuspaikka

29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tontti 1

Hakemus

Hakemus koskee poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta, jonka mukaan kerrosluvulla I merkityllä rakennusalueella ei saa olla asuntoja. Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen 1-kerroksisessa siipiosassa sijaitseva toimistotila asunnoksi.

Asunnoksi muutettavan toimistotilan laajuus on 107 k-m². Tontilla on tällä hetkellä autopaikkoja 19 kpl.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- tila ei täytä nykyaikaisen toimistotilan vaatimuksia
- toimistotila halutaan muuttaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asunnoksi



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

- piha-alue halutaan rauhoittaa asukkaiden käyttöön; liiketilat aiheuttavat asiakasliikennettä

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 9.8.1952 vahvistettu asemakaava nro 3261. Asemakaavan mukaan tontti on asunto- ja liiketontti. Rakennuksen pääosa sijaitsee enintään 3-kerroksista ja enintään 11 m korkeata rakennusta varten osoitetulla kerrosalalla. Siipiosa, jota hakemus koskee, sijaitsee 1-kerroksista ja enintään 5 m korkeata palopidättävään luokkaan kuuluvaa rakennusta varten osoitetulla rakennusalalla, jossa ei saa olla asuntoja. Siipiosan ja liikennealueen välissä sijaitsee viemäriä varten varattava tontinosa.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Alue kuuluu lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016, ei vielä voimassa) alue on asuntovaltaista aluetta (A3).

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Rakennusoi-keutta tontilla on 1 557 k-m², käytetty kokonaiskerrosala muutosten jälkeen on 1 555 k-m². Asunnoksi muuttuvan toimistotilan laajuus on 107 k-m². Pääosa liike/toimistotiloista sijaitsee rakennuksen pääosassa Tunnelitien varressa. Ne ovat Etelä-Haagalle tyypillisiä kivijalkaliikkeitä ja osa Palokaivonaukion liikekeskittymää.

Tontti rajautuu koillispuoleltaan liikennealueeseen (rautatie). Tontin lounaispuolella on asuin-liikerakennus, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja. Luoteispuolella on asuinkerrostalotontti, jolla on käynnissä kaavamuu-utos toisen asuinkerrostalon sijoittamiseksi olemassa olevan rakennuksen ja radan väliin. Uuden rakennuksen pääty tulee sijaitsemaan Tunnelitie 2 siipiosan päätyä vastapäätä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole autopaikkoja koskevia määräyksiä.

Siipiosan päädyssä sijaitsevalle toiselle huoneistolle, jonka laajuus on 199 k-m², on 8.6.2017 myönnetty poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseksi toimistotilasta asunnoksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (31.5.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska nykyinen, siipirakennuksessa sijaitseva, toimistotila ei ole liike/toimistokäytössä toimiva ja rakennukseen jää riittävästi Tunnelitien varteen sijoittuvaa näyteikkunallista ja paremmin saavutettavaa liiketilaa.

Toimistotila on muutettavissa toimivaksi asunnoksi, jolla on oma sisäänkäynti sekä oleskelutiloista näkymä taloyhtiön vehreälle pihalle. Tontilla on voimassa olevien laskentaohjeiden edellyttämät autopaikat.

Etelä- Haagan alkuperäinen asemakaava määritteli asuintontit asuinliikenteiksi. Käyttötarkoituksimerkintä on ollut joustava ja keskeisille paikoille, vilkkaiden katujen varrelle, on toteutunut liiketiloja. Tilat sijaitsevat yleensä katutasokerroksessa ja niihin on suora käynti kadulta tai pihalta. Liiketilat pyritään säilyttämään keskeisillä paikoilla, joilla ne ovat helposti saavutettavissa ja niillä on hyvät toimintaedellytykset. Kyseessä oleva toimistotila, joka sijaitsee rakennuksen siipiosassa ja aiheuttaa pihalle asiakasliikennettä, ei ole liike/toimistotilakäytössä toimiva; sen muuttaminen asuinkäyttöön on perusteltua. Tunnelitien varressa sijaitsevat näyteikkunalliset kivijalkaliikkeet säilyvät liike/toimistokäytössä.

Toimistotila sijaitsee lähimmillään noin 9 metrin päässä asemakaavan liikennealueesta (rautatie). Poikkeamishakemuksen liitteenä on melu- ja tärinäselvitys (Tapio Strandberg Oy, 27.10.2017), jonka mukaan julkisivun ääneneristävyysvaatimuksen voidaan katsoa täyttyvän selvityksen liitteessä esitetyillä rakenteilla. Tärinämittauksen perusteella kohteen asuinolosuhteet ovat hyvät (A-luokka). Melu- ja tärinäselvitys tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän laskennassa voidaan soveltaa Kslk:n 15.12.2015 hyväksymiä asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita ja Kslk:n 28.2.2017 hyväksymiä työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita. Laskentaohjeiden edellyttämä autopaikkamäärä tontilla tulee olemaan 13 autopaikkaa etäisyyden linnuntietä lähimmälle juna-asemalle ollessa alle 300 metriä. Olemassa olevia autopaikkoja on tontilla 19 kpl.



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Päätöksessä asetetuilla ehdoilla pyritään takaamaan riittävän kivijalkaliiketilän säilyminen sekä asunnon terveellisyys.

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

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuin ehdoin 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 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

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Liitteet



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|--|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |
| 4 | Melu- ja tärinäselvitys |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija ja hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen, Välkepinta-Lehtinen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 72 §.

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:



31.08.2018

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.



31.08.2018

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.



31.08.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.09.2018.