



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

83 §

Kaarela, Perhosenkierto 29, poikkeamishakemus

HEL 2023-007216 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-03620, hankenumero 5045_97

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33367 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11870 seuraavasti:

- Myymälälle osoitettu vähimmäiskerrosala (550 k-m²) saadaan alittaa siten, että tontille tulee rakentaa vähintään 130 k-m² myymälätilaa, alituksen ollessa enintään 420 k-m² (76 %).
- Pysäköimispaikan (p) raja saa ylittyä toteuttamatta jäävän yksikerroksisen myymälän rakennusalan paikalle.
- Rakennusosalalla sijaitseva yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et) saadaan osoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön (A).
- Huoneistoille osoitetun tulisijan hormivarauksen saa jättää toteuttamatta.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki Asuntotuotantotoimisto (ATT)

Rakennuspaikka

33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33367 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa kuuden asuinkerrostalon (yhteensä 6 480 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11870 siten, että:

- Myymälätilan vähimmäiskerrosalasta ei käytetä 420 k-m² ja tälle kuuluvat autopaikat jätetään toteuttamatta. Kortteliin toteutetaan myymäläkerrosalaa 130 k-m².



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

- Yksikerroksista myymälärakennusalaa ei käytetä. Viereistä pysäköimispaikkaa (p) jatketaan ja myymälätilan autopaikat sijoitetaan vapautuvalle alueelle.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et) jätetään toteuttamatta. Alue on asemakaavaselostuksessa osoitettu muuntamoksi. Alue otetaan asuinrakentamisen käyttöön.
- Huoneistoihin osoitettu tulisijan hormivaraus jätetään toteuttamatta.

Hakija perustelee myymälän vähimmäiskerrosalan alittamista sillä, että kaavan nro 11870 jälkeen on valmistunut Honkasuontien kaava nro 12540, jossa korttelia 33367 vastapäätä KL-tontille on sijoitettu 1 000 k-m² liiketilaa. Lisäksi kaavassa nro 12540 on tontille 33376/2 osoitettu 200 k-m² rasvakaivollista ja -hormillista liiketilaa. Kyseessä oleva tontti on osoitettu ATT:lle. ATT toteuttaa liiketilan ravintolavalmiuteen. Uuden kaava-alueen valmistumisen yhteydessä on keskusteltu asemakaavoituksen kanssa korttelin 33367 myymäläkerrosalan vähentämisestä. Myymäläkerrosalan ja siihen liittyvien autopaikkojen vähentäminen parantaa korttelialueen käytettävyyttä ja kulkuyhteyksiä.

Hakija perustelee pysäköimispaikan (p) laajentamista yksikerroksisen myymälätilan alueelle sillä, että vapautuva rakennusala otetaan pihaluokituksen aluekäyttöön. Tontin p-alueen yhteyteen kadun varteen toteutetaan maavalli tontin ylijäämämaasta meluvalliksi.

Hakija perustelee yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatun alueen osoittamista asumiseen seuraavasti: Viranomaisien ja Helenin kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on todettu, että kyseessä olevaa korttelia palveleva muuntamo tullaan sijoittamaan viereisen tontin 33429/2 pysäköintilaitokseen. Et-tilan poistaminen edesauttaa toimivampaa asutosuunnittelua.

Hakija on päivittänyt poikkeamishakemustaan 14.8.2023 tulisijojen hormivarausmääräyksen osalta.

Hakija perustelee huoneistojen tulisijojen hormivarausten toteuttamatta jättämistä sillä, että hormivarausten tekemistä ei nähdä teknisesti mahdollisena. Hormit pitäisi toteuttaa rakennusvaiheessa, jolloin mahdollisesti käyttämättömäksi jäävät hormit aiheuttavat ongelmaa. Lisäksi hakija vetoaa alueella annettuun rakennuslupaan (33-1833-16-A § 436 13.10.2016), jossa poikkeaminen hormimääräyksestä on myönnetty.

Säännökset, joista poiketaan

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



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 29.8.2012 vahvistettu asemakaava nro 11870. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta. Tontille on osoitettu I-, II-, III- ja IV-kerroksisia rakennusaloja. Tontille on osoitettu rakennusoikeus lukusarjana 6350+m550, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän. Lisäksi tontille on osoitettu seuraavia kaavamääräyksiä:

- Tontin länsiosaan on osoitettu yksikerroksinen myymälätila (m), joka liittyy nelikerroksiseen päärakennusosaan.
- Edellä mainitun rakennusalan länsipuolelle tontin kulmaan on osoitettu pysäköimispaikka (p).
- Tontin itäreunaan on nelikerroksisen rakennusalan kulmaan osoitettu alueen osa (et), joka on varaus yhdyskuntateknistä huoltoa varten
- Jokaisessa huoneistossa tulee olla hormivaraus tulisijaa varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa.

Poikkeaminen myymälälle osoitetusta vähimmäiskerrosalasta voidaan sallia. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 11870 on varattu myymälän ja kioskin rakentamismahdollisuus Honkasuolle. Asemakaavan voimaantumisen jälkeen kadun vastakkaiselle puolelle on osoitettu liiketilaa asemakaavassa nro 12540. Alueen palvelutason voidaan katsoa pysyvän voimassa olevien asemakaavojen tavoitteiden mukaisena.

Poikkeaminen pysäköimispaikan (p) rajasta voidaan sallia. Asemakaavassa pysäköimispaikka on osoitettu kadun suuntaisesti rakennusalan viereen, minkä vuoksi sen laajentaminen toteuttamatta jäävän myymälän rakennusalan paikalle on asemakaavassa esitetyn periaatteen mukaista.

Poikkeaminen rakennusalalla sijaitsevan yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatusta alueen osasta (et) voidaan sallia. Hakijan esittämä korvaava ratkaisu soveltuu alueen kokonaissuunnitelmaan ja edesauttaa laadukasta asuntosuunnittelua.



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

Poikkeaminen huoneistoihin rakennettavan hormivarauksen osalta voidaan sallia. Hakijalla ei ole alustavien suunnitelmien mukaan aikomuksena toteuttaa huoneistokohtaisia tulisihoja. Hormivarauksen säilyttämisen voidaan katsoa olevan teknisesti haastavaa monikerroksisessa rakennuksessa.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen sekä tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Haettu toimenpide ei 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

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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Hakija

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 83 § (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.



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

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



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

- 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.

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

Käytäthän 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
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 83 § (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.

Oikaisuvaatimusaika



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan 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:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

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

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

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.



23.08.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.08.2023.