



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

68 §

Konala, Malminkartanonkuja 2, poikkeamishakemus

HEL 2023-003189 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-11134, hankenumero 5045_94

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32042 tonttia 17 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9684 seuraavasti:

- Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle (T) saadaan sijoittaa myös liikuntatiloja ja harrastetiloja enintään 5575 k-m², 22 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta.
- Lisäksi kellaritiloja saadaan käyttää harrastetiloina enintään 1303 k-m², 5,1 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen (määräaikaisena 31.12.2033 asti ja) seuraavilla ehdoilla:

- Kiinteistön liikuntatiloja varten tulee osoittaa pyörien pysäköintipaikkoja asiakkaille 1 pp / 150 k-m² ja työntekijöille 1 pp / 3 työntekijää asemakaavassa määrätyn vähimmäismäärän sijaan.
- Hulevesisuunnittelu tulee tehdä tontin osalta kokonaisvaltaisesti ja varautuen tuleviin toimintoihin. Hulevesien hallinta tulee huomioida jo työmaavaiheessa.
- Rakennusten paloturvallisuuden, etenkin poistumistiejärjestelyjen toteutuminen tulee osoittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Malminkartanonkuja

Rakennuspaikka

32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32042 tontti nro 17



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakemus

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta määräaikaisesti enintään kymmenen vuoden ajaksi. Poikkeamaa haetaan teollisuus- ja varastohallin ensimmäisen kerroksen määräaikaista käyttötarkoituksen muuttamista liikuntatiloiksi kuten Padel-halliksi aputiloineen, varastohallin kellaritilojen muuttamista harrastetiloiksi sekä pienemmän varastohallin muuttamista Agility-toimintaan (yhteensä 6878 k-m²).

Suunniteltu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta nro 9684 käyttötarkoituksen osalta.

Asemakaavassa tontti on merkitty T eli ”teollisuus ja varastorakennusten korttelialue”. Poikkeamaa haetaan tilojen käyttötarkoitukseksi. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on rakennettu 9 kpl Padel-kenttää aputiloineen ja kellarissa sijaitsee musiikin harrastajien tiloja. Tontilla pienemmässä varastohallissa sijaitsee tilat Agility-toimintaan.

Hakija perustelee hakemustaan määräaikaista poikkeamisesta käyttötarkoituksen osalta seuraavasti:

- Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta, mutta on luonteeltaan teollisuusalueelle sopivaa.
- Alueellisesti sijainti on käyttäjien kannalta liikenteellisesti hyvä.
- Liikuntahallin käytön jatkaminen liikuntatilana, kuten Padel-hallina ei edellytä korjaustoimenpiteitä, vaan tilat ovat sellaisenaan valmiit käyttöön. Rakennukseen on rakennettu 9 Padel-kenttää aputiloineen.
- Teollisuushallin käytön jatkaminen Agility-toiminnassa. Rakennus sopii sellaisenaan kyseessä olevaan toimintaan.
- Poikkeamisen erityinen syy on alueen ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö, kunnes asemakaavan mukainen rakentaminen tapahtuu.
- Liikuntatilat parantavat alueellista palvelutasoa.

Säännökset, joista poiketaan

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



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 10.1.1990 vahvistettu asemakaava nro 9684. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun $e = 1,0$ mukaisesti yli $25\,500\text{ k-m}^2$, josta on suuri osa käyttämättä. Tontille osoitettu rakennusalue kattaa lähes koko tontin alueen lukuun ottamatta tontin noin 7 metrin levyisiä reuna-alueita koillisen, lounaan ja luoteen rajoilla. Tontille on osoitettu istutettava alueen osa ja istutettava puurivi Malminkartanonkujan varteen. Asemakaavan mukaan tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat toimistotiloille $1\text{ ap}/60\text{ k-m}^2$, teollisuus- tai tietojenkäsittelytiloille $1\text{ ap}/80\text{ k-m}^2$ ja varastotiloille $1\text{ ap}/250\text{ k-m}^2$.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu pääasiassa toimitila-alueeksi, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Lisäksi tontin koillisosa osittain osoitettu asuntovaltainen A2-alueeksi, jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontilla on 5117 m^2 suuruinen yksikerroksinen varastorakennus, joka on aiemmin toiminut harjoitusjäähallina. Varastorakennuksen kellaritilat (1303 m^2) toimivat harrastetiloina. Nyt varastorakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on rakennettu 9 Padel-kenttää aputiloineen. Tontilla on lisäksi toinen 458 m^2 suuruinen varastorakennus, jossa on Agility-toimintaa. Tontin koillis- ja luoteisosissa on puustoisia alueita.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (21.03.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (13.4.2023), ettei pelastuslaitoksen puolesta ole estettä Malminkartanonkuja 2:n kyseisen kaavasta poikkeamiseen, kunhan rakennusten käyttötarkoituksen muutokselle haetaan asianmukaiset rakennusluvut. Rakennuslupaprosessissa tulisi varmistaa, että rakennukset vastaavat myös paloturvallisuuden puolesta aiottua kokoontumistilakäyttöä, etenkin poistumisturvallisuuden osalta.



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole toimialansa - rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen- osalta poikkeamiseen huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä. Hakijan tarkoituksena on jatkaa Padel- ja Agility-toimintaa niille rakennetuissa tiloissa. Alueellisesti sijainti on käyttäjien kannalta liikenteellisesti hyvä. Tontilla on hyvät pysäköintitilat ja suunnitelmassa piha-alueella on osoitettu yhteensä 110 henkilöauto-paikkaa. Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta, mutta on luonteeltaan teollisuusalueelle sopivaa. Nykyisen teollisuusvaraston tiloihin rakennettu Padel- ja Agility-hallit sekä musiikin harrastustilat parantavat alueelle tarpeellista palvelutasoa.

Poikkeamispäätöksen mahdollistamasta määräaikaisesta käyttötarkoituksen muuttamisesta ei synny merkittäviä vaikutuksia. Kaava-alue säilyy edelleen ensisijaisesti teollisuus- ja toimitila-alueena. Määräaikaisen poikkeamisen voimassaolon aikana alueelle ei ole suunnitteilla maankäytön muutoksia.

Hulevesisuunnittelu tulee tehdä tontin osalta kokonaisvaltaisesti ja varautuen tuleviin toimintoihin. Tontin piha-alueiden muutosten johdosta alueella muodostuvat hulevedet tulee käsitellä voimassa olevien ohjeistusten mukaisesti. Laajojen maanpinnan ja tasausten muutosten myötä hulevesien hallintaa ja käsittelyä on mahdollisuus parantaa nykytilanteesta. Hulevesirakenteille tulee varata riittävästi tilaa. Tontin itä- ja länsiosan hulevedet tulee koota öljynerotuskaivon kautta viivytykseen ja laadulliseen käsittelyyn. Lähivirkistysalueen puolelle ei tule tehdä pitkälle ulottuvia rakenteellisia hulevesien ohjauksia, vaan hulevesien purku tulee suunnitella mahdollisimman pienin työmaavaikutuksin. Mikäli rakennettujen tontinosien maata ja tasausta muokataan, tulee hakijan varautua teettämään pilaantuneiden maiden selvitys riittävällä tasolla mahdollisten maaperän haitta-aineiden selvittämiseksi. Poikkeamisen mukainen rakentaminen ei saa estää asemakaavan mukaista puurivin toteutumista Malminkartanonkuja 2 laidalla.

Hakijan esittämän suunnitelman perusteella voidaan arvioida tontille esitetyn auto- ja pyöräpysäköintipaikkamäärän olevan riittävä. Kiinteistön liikuntatilojen asiakasmäärän perustella Padel-liikuntatilojen käyttöön tulee osoittaa vähintään 40 autojen pysäköintipaikkaa. Tämän autopaikkojen pysäköintimäärä on arvioitu riittävän 9 rakennetun Padelkentän asiakkaiden käyttöön. Pyörien pysäköintipaikkoja tulee osoittaa kiinteistön käyttöön asiakkaille 1 pp/150 k-m² ja työntekijöille 1 pp / 3



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

työntekijää (Kslk 28.2.2017, 116§) asemakaavassa määrätyn vähimmäismäärän sijaan. Tontille on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja suunnitelmassa on osoitettu turvallinen kävely-yhteys Hankasuontien pysäköintä liikuntatilojen pääsisäänkäynnille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, että tontin pihajärjestelyissä on asianmukaisesti huomioitu jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä saatto liikenteen järjestelyt, jotta varmistetaan liikuntatilojen osalta sujuva ja turvallinen liikkuminen tontilla.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta varastotiloista kokoontumistiloiksi edellyttää, että rakennuksen poistumisjärjestelyjen toteutuminen osoitetaan yksityiskohtaisesti rakennusluvan hakemisen yhteydessä pelastuslaitoksen kannanotto huomioiden.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkir-



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Heini Hiukka, arkkitehti, puhelin: 09 31024569
heini.hiukka(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi Mehtonen, P. Ruotsalainen
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi Aalto, Vaahtera
Valmistelija tiedoksi Hiukka



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 68 § (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.



04.06.2023

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 26.5.2023 saakka 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.



04.06.2023

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.

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

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasta 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 68 § (Maksun osalta).

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



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- 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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

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

- 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.



04.06.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.06.2023.