



10.09.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**116 §  
Laajasalo, Yliskyläntie 5, poikkeamishakemus**

HEL 2021-004252 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02722, hankenumero 5049\_94

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49018 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6420 seuraavasti:

- Käyttötarkoitusta saa muuttaa siten, että rakennusten kellarien yleiset tilat saa rakentaa liiketiloiksi alustavien suunnitelmien mukaisesti, asemakaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Asunto Oy Yliskyläntie 5

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49018 tontti.

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennusten kellarien yleisten tilojen (yht. noin 112 k-m<sup>2</sup>) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista liiketiloiksi poiketen asemakaavan nro 6420 määräyksestä AK (asuinkerrostalojen korttelialue).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kiinteistön kellarien yleistilojen käyttöä halutaan kehittää sekä monipuolistaa ja lisätä alueen työpaikkatarjontaa. Talon FG osalta kellarin askartelu- ja varastotiloja ja talon DE osalta saunaosasto muutetaan liiketiloiksi, siten että talon DE uusi liiketila 1 on 37,6 k-m<sup>2</sup> ja talon FG uudet liiketilat 2 ja 3 ovat yhteensä 74 k-m<sup>2</sup>.

Säännökset, joista poiketaan



10.09.2021

## 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 24.4.1971 hyväksytty asemakaava nro 6420. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueilla saa autopaikkoja sijoittaa kaavassa merkitylle pysäköimispaikalle (p), autosuojan rakennusalalle ja maanalaiseen tilaan sekä kaavassa merkittyihin pysäköimispaikkoihin rajoittuvien rakennusten kellarikerrokseen siten, että ajo kellarisuojaan sallitaan ainoastaan pysäköimis- ja autopaikkojen kautta. Tontilla saa autosuojiin ja katoksiin rakentaa autopaikkoja enintään kaavassa vaadittu määrä ja enintään 25 m<sup>2</sup>/asunto eikä niitä lasketa tontin kerrosalaan. Autopaikkojen vähimmäismäärä AK-korttelialueella on 1 autopaikka asuinhuoneistoa kohti (asuinhuoneistoja yhteensä 69).

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu osittain asuntovaltaiseksi alueeksi (A2) ja liike- ja palvelukeskustaksi (C1).

Asuntovaltaista aluetta (A2) kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta-alue (C1) kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee kolme vuonna 1972 valmistunutta kolme-viisikerroksista asuinkerrostaloa. Lähietäisyydellä on vuonna 2018 valmistunut Laajasalon uusi ostoskeskus.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (17.8.2021). Heille on varattu tilai-



10.09.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

### **Päätöksen perustelut**

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska hankkeen muutokset parantavat alueen palveluja hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja se noudattaa Helsingin yleiskaavan 2016 periaatteita.

Tontti on yleiskaavassa 2016 osittain alueilla A2 ja C1. Liike- ja palvelukeskustapainotteisella alueella (C1) rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. A2 - alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.

Viereisillä tonteilla asemakaavassa nro 11743 (hyväksytty 12.12.2012) merkintä AK asuinkerrostalojen korttelialueelle on sallittu rakennusten ensimmäiseen kerrokseen palvelu-, liike- ja työtiloja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 10 % asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Yliskyläntie 5 hankkeessa tämän mukaisesti uusia liiketiloja on alle 10 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta, suunnitelmassa liiketiloja on 112 k-m<sup>2</sup>.

Liiketiloihin saa osoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Kahvilat ja ravintolat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Asemakaavassa edellytetään, että jokaista asuinhuoneistoa kohden on yksi autopaikka. Kerrosalamuutoksen aiheuttama pysäköintitarve tulee siten ratkaista rakennuslupavaiheessa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

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**



10.09.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277  
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi  
Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335  
suvi.huttunen(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

<b>Ote</b> Hakija	<b>Otteen liitteet</b> Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Uudenmaan elinkeino-, Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
----------------------	--



10.09.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

liikenne- ja ympäristö-  
keskus

nittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Taloudentuki

**Tiedoksi**

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-  
salainen, Huttunen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



10.09.2021

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 116 § (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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



10.09.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

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://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.

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



10.09.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

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  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**2**

**OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

**Pöytäkirjan 116 § (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**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.





10.09.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

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:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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



10.09.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**Pöytäkirja**

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



10.09.2021

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 13.09.2021.