



27.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**29 §**  
**Poikkeamishakemus (Mellunkylä, Kivikonlaita 47)**

HEL 2017-002932 T 10 04 01

Lupatunnus 47-362-17-S, hankenumero 5050\_41

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonlaita 47:n asemakaavaa nro 10860 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennusoikeudesta 156 k-m<sup>2</sup>:llä (18,8 %)

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- rakentaminen kohdistuu alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti olemassa olevan rakennuksen sisätiloihin
- yksittäisen varastotilan parven enimmäiskoko on 28 k-m<sup>2</sup>
- parvilojen on oltava kaiteella erotettua avointa tilaa
- parvelle ei saa sijoittaa saniteettitiloja
- parvien toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen ohjeita ja määräyksiä pelastusturvallisuudesta
- tontin autopaikkamäärän on oltava vähintään 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonlaita 47 (jättöpäivämäärä 10.3.2017 )

**Rakennuspaikka**

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47049 tontti 2

**Hakemus**

Parvikerrosten rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy. Parvitiilat on merkitty alustavissa suunnitelmissa parvivarastoiksi.

Hakija perustelee hakemustaan hallitilan paremmalla hyödyntämisellä, kun sosiaali- ja hallintotilat rakennetaan parvelle erillisiksi varsinaisista työtiloista. Hakijan mukaan tämä on kustannustehokasta, hyödyntää rakennusalan tarkoituksenmukaisesti, laventaa rakennusten uudelleenkäyttöä, nostaa tilojen haluttavuuden kautta alueen arvostusta ja pidentää hallien elinkaarta. Hakijan mukaan monipuolisempi käyttäjäkunta

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



27.06.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

luo omalta osaltaan myös parempaa kaupunkikuvaa ja edistää alueen sisäistä elinkeinoelämää.

### 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 17.1.2003 voimaan tullut asemakaava nro 10860. Asemakaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, josta myymälätilojen osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta. Tontin tonttitehokkuusluku on  $e=0,50$ , joka vastaa 827 m<sup>2</sup> kerrosalaa (tontin pinta-ala on 1654 m<sup>2</sup>). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusten enimmäiskorkeus on 8 m laskettuna tontin kadunpuoleisten kulmapisteiden korkeusasemien keskiarvosta.

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin lounaisrajaan. Tälle julkisivulle saa sijoittaa ikkunoita ja välttämättömät hätäpoistumistiet. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista tai josta aiheutuva melutaso ylittää viereisen virkistysalueen rajalla 55 dB(A). Autopaikkojen vähimmäismäärät on eritelty tontin käytön mukaisesti.

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 2015 valmistunut teollisuusvarasto, jonka laajentamista poikkeamishakemus koskee.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (7.4.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Hakemuksesta on pyydetty erilliset kannanotot 1.6. edeltävän hallintorakenteen mukaiselta kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimistolta sekä Helsingin kaupungin pelastuslaitokselta.

Kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimisto toteaa kannanotossaan (9.5.2017), että tontin vuokrausperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää vuokrausperusteena olevan rakennusoikeuden on kaupungilla

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



27.06.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

oikeus tarkistaa vuokranmäärää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta. Tontin vuokrasopimusta tullaan siis muuttamaan siten, että vuokranmäärä vastaa toteutuvaa rakennusoikeutta.

Helsingin kaupungin pelastuslaitos toteaa kannanotossaan (7.4.2017), ettei esitetty pelastautumiseen osoitettu tikasjärjestely ole puollettavissa. Pelastuslaitos esittää kannanotossaan tarkentavia ohjeita pelastautumisen järjestämiseksi.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt parviratkaisut monipuolistavat olemassa olevan rakennuksen käyttöä sekä edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Esitetyt muutokset eivät lisää rakennuksen peittoalaa eivätkä aiheuta merkittäviä muutoksia rakennuksen julkisivuun tai kaupunkikuvaan.

Poikkeamiselle on tarpeen asettaa ehtoja alustavien suunnitelmien periaatteiden noudattamisesta, parvien enimmäiskoosta, parvien rakenteesta, saniteettitilojen sijoittumisesta sekä autopaikkojen määrästä. Asetetuilla ehdoilla turvataan ja varmistetaan, että haettu lopputulos on toteutukseltaan tarkoituksenmukainen ja soveltuu rakennukseen ja sen lähiympäristöön. Ehdoilla varmistetaan tontin tarkoituksenmukainen toiminta ja käyttö sekä autopaikkojen riittävä määrä. Autopaikkanormiksi on asetettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 § 116 hyväksymän työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukainen määrä.

Lisäksi ehdoksi asetetaan pelastuslaitoksen ohjeiden ja määräysten noudattaminen, jotta varmistutaan siitä, että rakennus on myös jatkossa turvallisuusmääräyksien mukainen.

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, 174 §

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



27.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

**Lisätiedot**

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315

kaisa.karilas(a)hel.fi

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484

juho.palviainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 07 Ympäristökartta
- 4 08 Asemakaavaote
- 5 Kannanotot

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



27.06.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan ELY-keskus

Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-  
päättös, kirjaamo  
Liite 5  
Hallintovalitus, poikkeamispäättös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 2  
Liite 3

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Wiberg, Palviainen  
Palvelut ja luvat/Kai Miller



27.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 29 §.**

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
- viranomainen 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:

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



27.06.2017

**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.



27.06.2017

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.





27.06.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.06.2017.