



23.01.2018

Asia/18

## § 18

### Tuomarinkylä, Laamannintie, poikkeamishakemus

HEL 2017-006570 T 10 04 01

Lupatunnus 35-1404-17-S, hankenumero 5047\_8

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) tiloja 1:659 ja 1:116 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11125 seuraavasti:

- käyttötarkoituksesta
- kerrosalasta, jota asemakaavassa ei ole osoitettu (taukotilarakennus 30 k-m<sup>2</sup>, konehalli 60 k-m<sup>2</sup> ja merikontit katoksineen 105 k-m<sup>2</sup> - yhteensä 195 k-m<sup>2</sup>).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 31.12.2025 asti.

### Hakija

Helsingin kaupunki Stara / kaupunkirakentaminen (jättöpäivämäärä 1.6.2017)

### Rakennuspaikka

35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) tilat 1:659 ja 1:116

### Hakemus

Hakija hakee lupaa rakentamisliikelaitos Staran pohjoisen kaupunkiteknikan tukikohdan toiminnan mahdollistamiseksi vuokraamallaan alueellaan. Tukikohtaan on ilman poikkeamis- ja rakennuslupamenettelyä rakennettu taukotilarakennus (30 k-m<sup>2</sup>) ja konehalli (60 k-m<sup>2</sup>), lisäksi alueelle on sijoitettu merikontteja sekä niihin liittyviä katoksia. Tukikohdan toimintaan liittyy väliaikainen maa-ainesten varastoiminen alueella. Toiminta ja siihen liittyvät rakennukset poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta nro 11125 siten, että asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on suojaviheraluetta (EV) eikä asemakaavassa ole osoitettu alueelle rakennusala tai kerrosalaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Staran tukikohdan toiminta alueella on tarkoituksenmukaista keskeisen sijaintinsa vuoksi. Alueet on jo vuokrattu Staralle ja kyseessä on oleellinen kaupunki-infran huoltotoiminto, ympäristön, turvallisuuden ja palvelutason osalta, jonka toi-



mivuus ja toiminnan jatkuvuus tulee turvata häiriöttä. Keskeinen sijainti on toiminnalle tärkeää ja vastaavaa varikkoaluetta ei ole kaavanmukaiseen toimintaan soveltuvana alueelta löydettävissä. Esitetty varikkotoiminta tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Aluetta rajaa kaikilta sivuiltaan olemassa oleva puusto/kasvillisuus, joka suojaa hyvin toiminnan näkyvyyttä ympäristöönsä. Toiminta ei haittaa alueen ympäristöä. Alue rajoittuu Tuomarinkylän peltoihin ja Tuusulanväylän moottoritiehen.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Lähtötiedot

Tukikohta sijaitsee alueella, jolla on voimassa 8.10.2003 vahvistettu asemakaava nro 11125. Asemakaavan mukaan alue on EV-alueita eli suojaviheraluetta. Suojaviheralue merkinnällä osoitettujen alueiden käyttötarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistykseen. Lisäksi asemakaavassa suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen kaavamääräys ”sa”, jossa alueen osa on säilytettävä maisemallisista syistä avoimena. Asemakaava ei mahdollista alueelle rakentamista, eikä alueelle ole osoitettu rakennusala tai kerrosala.

Alueella voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jossa maisema- ja luontoalueita kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka jäsentävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) alue on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi, jossa aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Valtioneuvoston periaatepäätös 1995). Tukikohdan itäpuolella sijaitsevat Tuomarinkartanon peltoalueet, jotka ovat osana Tuomarinkartanon kokonaisuutta. Tuomarinkartano on sisällytetty Museoviraston inventoinnissa (RKY) valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alue sijaitsee Tuusulanväylän ja Vanhan Tuusulantien sekä Laamanintien rajoittamalla kolmiomaisella alueella Helsingin kaupungin omistamilla kiinteistöillä 91-431-1-659 ja 91-431-1-116. Tukikohta-alue on ollut vuokrattuna Staralle maan varastointia varten vuodesta 1997 lähtien. Hakija on perustellut syytä, miksi olemassa oleville rakennuksille



sekä rakennelmille ei ole haettu aiemmin rakennuslupaa: "Tuusulantien multavarasto on osoitettu alkujaan HKR:n katu- ja puisto-osastolle 1997 väliaikaiseksi maa-ainesvarastoksi. Alueelle rakennettiin toiminnan alkuvaiheessa kevytrakenteinen taukotila henkilökunnan käyttöön. Myöhemmin on alueella tapahtuneen il kivallan takia rakennettu kauha-kuormaajan umpinainen lukittava kevyt säilytystila. Vuonna 2016 uusittiin paalujen päälle taukotila ja hankittiin merikonteista muodostuva kalustevarasto työmaiden turvalaitteita varten. HKR ja myöhemmin siitä erotettu tuotantoyksikkö Stara, eivät ole alueen luonteesta ja toiminnan alkuperäisestä väliaikaisuudesta johtuen nähneet aiemmin tarpeelliseksi hankkia kevytrakenteisille ja helposti siirrettäville rakennelmille rakennuslupaa."

Vuokra-alueen ympärillä on puustoinen vyöhyke, joka suojaa toiminnan näkyvyyttä ympäristöön.

Helsingin rakennusvalvontavirasto on antanut rakentamisliikelaitos Staralle 28.2.2017 kehotuskirjeen, jossa alueella suoritetuille rakennus- ja muille toimenpiteille on haettava ja saatava ensin poikkeamispäätös, jonka nojalla on edelleen haettava ja saatava rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä rakennuslupa.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (24.10.2017). Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskusta sekä liikennevirastoa on kuultu naapurina. Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Uudenmaan ELY:ltä saatiin muistutus, jossa tienpitoviranomainen ei näe estettä Staran esitetyn toiminnan tilapäiselle jatkamiselle. Koska palstat 1-659/7 ja 1-116/2 rajoittuvat maantiehen, ei palstojen toimintoja saa tuoda nykyistä lähemmäs maantiealuetta. Tienpitoviranomainen ei näe estettä EV-aluetta koskevista rakennusmääräyksistä poikkeamiselle. Hakijalle on varattu tilaisuus kirjallisen vastineen antamiselle. Hakija on ilmoittanut, ettei sillä ole vastattavaa ELY:n lausuntoon. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

#### Perustelut

Haettu toimenpide voidaan hyväksyä toteutettavaksi määräaikaisena, koska alueen maankäytöllinen suunnittelu ei tällä hetkellä ole ajankohdainen.



Rakennusten ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haittoilta. Aluetta ympäröivien voimakkaasti liikennöityjen katujen ja väylien takia alueella ei tällä hetkellä ole virkistysarvoa eikä alue myöskään kaavamerkinnän mukaan sovellu virkistyskäyttöön. Alueella tällä hetkellä sijaitsevien rakennusten voidaan katsoa sulautuvan maisemaan asianmukaisesti ja alueella olemassa oleva kasvillisuus on muodostunut alueen visuaaliseksi näkösuojaksi.

Haettu toimenpide tulee toteuttaa määräaikaisena ja asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus tulee olla palautettavissa toiminnan päätyttyä alueella.

Staran pohjoisen kaupunkitekniikan tukikohdan toiminnalle ei tällä hetkellä ole osoitettavissa lähellä sijaitsevaa korvaavaa paikkaa. Toiminta on jatkunut nykyisellä sijainnillaan jo vuodesta 1997. Liikenne Staran tukikohtaan kulkee Vanhalta Tuusulantieltä Laamannintien kautta. Tukikohdan toiminta lisää raskaan liikenteen määrää Vanhalla Tuusulantiellä ja Laamannintien itäpäässä, mutta tukikohdan liikennemäärä on suhteellisen pieni, eikä sillä ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Vanhan Tuusulantien ja Laamannintien risteys on mitoitettu tukikohdan liikennetarpeiden mukaan ja liikennejärjestelyitä on muutettu viime vuonna niin, että liikenneturvallisuus on aikaisempaa parempi. Toiminnan ei ole esitetty aiheuttavan haittaa ympäristön muille toimijoille ja asukkaille.

Tukikohdan toiminta tarvitsee toimiakseen alueelle rakennetut rakennukset sekä rakennelmat. Ko. rakennukset ja rakennelmat ovat helposti purettavissa tai siirrettävissä toiminnan poistuessa alueelta.

Poikkeamispäätöstä on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan (asemakaavoitus, liikenne- ja katusuunnittelu, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu ja ympäristöpalvelut) sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseon yhteistyönä.

Poikkeamisen erityinen syy on alueiden tarkoituksen mukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei määräaikaisena 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 §



23.01.2018

Asia/18

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

#### Maksu

1 500 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

## Liitteet

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

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus perusteluineen

## Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

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



23.01.2018

Asia/18

---

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi