



§ 149

Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön poikkeamispäätöksestä

HEL 2017-000622 T 10 04 01

Bulevardi 34a, Kamppi

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry:n kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön poikkeamispäätöksestä 15.5.2017 (46 §) koskien poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi Helsingin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 4002 tontin nro 3 osalta tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on 15.5.2017 (46 §) hyväksynyt Asunto Oy Bulevardikodin tonttia 4002/3 koskevan poikkeamishakemuksen. Päätös on sisältänyt ehtoja, joiden osalta oikaisuvaatimuksen tekijä hakee muutosta.

Poikkeamispäätöksellä on myönnetty hakijalle oikeus poiketa kanta-kaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi siten, että osoitteessa Bulevardi 34a ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien huoneistojen A3, A4 ja A5 toimisto- ja palvelutilojen käyttötarkoitus muutetaan pysyvästi takaisin asuinkäyttöön. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Poikkeaminen myönnettiin seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen julkisivuihin ja porrashuoneisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät niiden rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.
- Asuinhuoneistojen suunnittelussa ja huoneistojaossa tulee noudattaa 1.11.2016 päivätyn suunnitelman mukaisia periaatteita.
- Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu-, tärinä- ja runkoäänihaitat sekä pienhiukkaspäästöt tulee huomioida asuntojen suunnittelussa. Uudessa asuinhuoneissa sisämelun ohjearvot eivät saa ylittyä.
- Pihalla olevat autopaikat tulee poistaa ja piha tulee rakentaa viihtyisäksi oleskelualueeksi. Pihajärjestelyistä on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma.



Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry vaatii oikaistavaksi kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön poikkeamishakemuksesta tekemää myönnteistä päätöstä siten, että siitä poistetaan viimeinen ehto kohtuuttomana. Ehto kuuluu seuraavasti:

- Pihalla olevat autopaikat tulee poistaa ja piha tulee rakentaa viihtyisäksi oleskelualueeksi. Pihajärjestelyistä on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma.

Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry on Helsingin alueella toimivien kehitysvammaisten edunvalvonta- ja tukiyhdistys, joka omistaa Asunto Oy Bulevardikodin osakkeet nrot 3-9. Osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan huoneistoja A3, A4 ja A5 osoitteessa Bulevardi 34a.

Asunto Oy Bulevardikodin pihan takaosassa on 16 pysäköintipaikkaa. Poikkeamispäätöksessä on edellytetty näiden pysäköintipaikkojen poistamista ja pihan rakentamista viihtyisäksi oleskelualueeksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry ei pysty toteuttamaan autopaikkoja koskevaa ehtoa, koska pihan järjestelyistä vastaa Asunto Oy Bulevardikoti. Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon vain huoneistojen A3, A4 ja A5 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana. Huoneistoja on kiinteistössä yhteensä 29. Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry mukaan Asunto Oy Bulevardikoti ei tule antamaan valtakirjaa rakennuslupan hakemiseen kyseessä olevien kolmen asunnon käyttötarkoituksen muutokseen, mikäli autopaikkoja ja pihaa koskeva ehto pysyy voimassa.

Päätöksen perustelut

Asunto Oy Bulevardikoti on Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry:n myötävaikutuksella hakenut lupaa poiketa kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi, joka koskee rakennusten 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Puheena olevalla tontilla on voimassa 25.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 8501. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Asemakaavan mukaan tontille tulee osoittaa 1 autopaikka/120 m², mutta huoltoajoneuvoa varten tarvittavaa paikkaa lukuun ottamatta yhtään paikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle. Vastaavia määräyksiä on useissa muissakin kantakaupungin asemakaavoissa.

Kuten päätöksen perusteluissa on todettu, poikkeamispäätöksen mukaisen hankkeen toteutuessa asuinkerrostalo olisi kokonaan asuinkäyttöön. Tästä syystä on katsottu olevan tärkeää maankäytöllisistä syistä,



että pihan takaosassa olevat 16 pysäköintipaikkaa poistetaan asema-
kaavan vastaisina ja piha rakennetaan viihtyisäksi oleskelualueeksi.

Poikkeamisen hakijana on hakemuksen mukaan ollut Asunto Oy Bule-
vardikoti. Oikaisuvaatimuksen on puolestaan tehnyt Helsingin Kehitys-
vammatuski 57 ry, joka omistaa osakkeet nrot 3-9, joilla hallitaan ky-
seessä olevia huoneistoja A3, A4 ja A5. Helsingin Kehitysvammatuski
57 ry:llä ei ole yksinään mahdollisuutta päättää valituksenalaisen eh-
don edellyttämistä toimenpiteistä, koska kyseessä on yhtiötä koskeva
asia ja se edellyttää yhtiökokouksen päätöstä. Muuttuneessa tilantees-
sa voidaan katsoa, että Helsingin Kehitysvammatuski 57 ry ei pysty yksi-
näin toteuttamaan pihan autopaikkojen poistamista, pihan rakentamis-
ta ja asiantuntijan suunnitelmaa koskevaa ehtoa, ja siksi ehdosta luovutaan.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38, 171, 174, ja 187 §

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että kaupunkisuunnitteluviraston
virastopäällikön päätöksessä asetettu ehto ” Pihalla olevat autopaikat
tulee poistaa ja piha tulee rakentaa viihtyisäksi oleskelualueeksi. Piha-
järjestelyistä on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä
asiantuntijan laatima suunnitelma” on osakkeenomistajan mahdollon to-
teuttaa, ja näin ollen ehto poistetaan. Muilta osin päätös pysyy ennal-
laan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi
Janne Prokkola, eteläinen alueyksikkö, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu
päätös

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeaminen, oi-
kaisuvaatimuksen johdosta annettu



Muut otteidensaajat

päätös
Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia viranomaisen käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt poikkeamispäätöksen kohteena olevien huoneistojen osakkeenomistaja, jolla on MRL:n 193 §:n nojalla valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Tässä tapauksessa päätös on annettu MRL 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 17.5.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon. Oikaisuvaatimus on toimitettu säädetyssä määräajassa 31.5.2017.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi
Janne Prokkola, eteläinen alueyksikkö, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Viranhaltijan päätös 15.5.2017 § 46



Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Muut otteidensaajat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Rakennusvalvontapalvelut/Saransalmi
Asemakaavoitus/Palviainen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto Virastopäällikkö 15.05.2017 § 46

Rakennusvirasto 8.3.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 3.3.2017