



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

27 §

Lauttasaari, Vattuniemenkatu 17, poikkeamishakemus

HEL 2020-000077 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-03171, hankenumero 5044_116

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31155 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11635 seuraavasti:

- Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen saadaan sijoittaa kuntosali.
- Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin yli asemakaavassa sallitun enimmäisrajoituksen (25 %) siten, että tilojen osuus rakennetusta kerrosalasta on 100 %.
- Poiketaan liiketiloille osoitetusta autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/50 k-m² (24 ap) siten, että tontille toteutetaan 12 ap.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 (116 §) hyväksymän toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeen mukaisesti 1 pp/150 k-m² ja lisäksi 1 pp/3 työntekijää.

Hakija

Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17

Rakennuspaikka

31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31155 tontti 3

Hakemus

Hakija hakee lupaa työpaikkahuoneiston (1 176 k-m²) pysyvän käyttötarkoituksen muuttamiseen kuntosaliksi. Muutostöimenpiteet kohdistuvat pääosin 1. ja 2. kerrokseen ja pieneltä osin myös kellarikerrokseen. Tiloissa tehdään toiminnan vaatimia väliseinämuutoksia. Saniteettitiloja muutetaan toiminnan vaatimusten mukaan. Julkisivun nosto-ovi muutetaan käyntioveksi. Kiinteistöä ei laajenneta. Hakijan toimittaman rakennusoikeuslaskelman mukaan 1. ja 2. kerroksen kerrosala on yhteensä 1 176 k-m² ja rakennuksen kokonaisala 1 764 k-m². Kellarikerros (ker-



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

rostarsoala 588 m²) ei sisälly asemakaavassa osoitettuun kerrosalaan, mutta myös tähän kerrokseen kohdistuu pinta-alaltaan 91 m² muutostyö.

Hakijan mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta nro 11635 siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella olevan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kuntosaliksi. Hanke poikkeaa myös määräyksestä, jonka mukaan rakennetusta kerrosalasta käytetään enemmän kuin 25 % toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin. Lisäksi hanke poikkeaa asemakaavan osoittamasta autopaikkojen vähimmäismäärästä. Alustavissa suunnitelmissa tontille on suunniteltu 12 autopaikkaa.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

- Kuntosalitilat voidaan rinnastaa häiriötä tuottamattomaan kokoonpano- tms. tuotantotoimintaan.
- Lautasaressa on kuntosalipalveluille kysyntää.
- Kuntosali palvelee kaupunginosan asukkaita.
- Kuntosalitoiminta täyttää asemakaavassa TY-alueelle asetetut toiminnan laadun erityisvaatimukset.
- Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 2008.

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 21.5.2008 vahvistettu asemakaava nro 11635. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla 55 dB(A). Tonttia ei saa myöskään käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Tonttiin kohdistuvat lisäksi seuraavat määräykset:

- Prosenttiluku (25 %), joka osoittaa, kuinka suuri osa tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin.
- Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa enintään 500 m² myymälätilaa.
- Tontin pinta-alasta saa käyttää enintään ½ rakentamiseen.



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

- Korttelialueella saa kullekin tontille tehdä enintään kaksi ajoyhteyttä kadunpuoleisen rajan ensimmäistä 50 metriä kohti ja jokaista seuraavaa täyttä 50 metriä kohti yksi ajoyhteys.
- Rakennus on sijoitettava vähintään 6 m päähän naapurin rajasta.
- Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Olevia puita on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Merkintä koskee tontin Vattuniemenkadun puoleista osaa.

Tontille on osoitettu seuraavat vähimmäisautopaikkamäärät: toimistot 1 ap/60 k-m², liiketilat 1 ap/50 k-m², teollisuustilat 1 ap/100 k-m² ja opetus-, tutkimus- ja myyntinäyttelytilat 1 ap/135 k-m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu toimitila-alueeksi, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1961 valmistunut teollisuushalli, jonka nykyinen käyttötarkoitus on hakijan mukaan työpaikkahuoneisto.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.2.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistutuksessa todetaan, että viereisten tonttien rakennusten väli on 12 metriä ja tontin raja 6 metriä rakennuksista, jolloin rakennusten väliin mahtuu vain pitkittäin pysäköity auto. Muistuttajan mukaan tontin 31155/3 asiakkaat pysäköivät jo nyt naapuritonteilla, vaikka paikat on varattu niiden omille vuokralaisille. Muistuttajan mukaan autopaikat tulee järjestää siten, ettei autojen pysäköinti aiheuta rasitteita naapuritonteille.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 25.2.2020). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että poikkeamishakemuksen asemapiirustuksessa on esitetty kiinteistön pysäköintijärjestelyt. Pysäköinti ajoväyliseen on osoitettu omalle tontille.

Päätöksen perustelut



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Rakennus on jo nykytilanteessa kuntosalikäytössä, joten lupaa haetaan osittain toteutetuille toimenpiteille.

Poikkeaminen käyttötarkoituksesta voidaan sallia, sillä kuntosalitoiminnan voidaan hakijan esittämällä tavalla katsoa soveltuvan asemakaavan osoittamalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle. Toiminta ei tuota häiriötä lähiympäristöön.

Kuntosali voidaan luokitella asemakaavamääräyksessä mainittuihin toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin. Niitä koskevasta 25 % kerrosalarajoituksesta voidaan poiketa alustavissa suunnitelmissa esitetyllä tavalla, jotta kuntosalipalvelu olisi mahdollista toteuttaa. Ratkaisu parantaa alueen palvelutarjontaa.

Asemakaavan osoittamasta autopaikkamäärästä voidaan poiketa. Kuntosalitoiminnan luonteesta johtuen autopaikkojen vähimmäismäärän tulisi tällä tontilla perustua liiketilojen mitoittamiseen 1 ap/50 k-m² eli yhteensä 24 ap. Tavoitteen saavuttaminen on tontin koosta, muodosta ja rakennuksen sijainnista johtuen haastavaa. Hakija on alustavissa suunnitelmissa osoittanut rakennuksen seinustoilta sekä tontin rajan suuntaisesti yhteensä 12 autopaikkaa. Ratkaisu sallitaan, sillä kuntosalin voidaan katsoa palvelevan pääasiassa lähialueen asukkaita. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 (116 §) hyväksymän toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeessa autopaikoille on tällä alueella liikuntahallien osalta määritetty vain maksimi 1 ap/35 k-m². Ottaen huomioon tontin sijainti, etäisyys lähimmälle metroasemalle sekä kuntosalin autopaikkojen nykyinen käyttöaste, tontille on tarpeen toteuttaa vähintään hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämät 12 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 (116 §) hyväksymän toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeen mukaisesti 1 pp/150 k-m² ja lisäksi 1 pp/3 työntekijää.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen sekä alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen.

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 rakentami-



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

seen 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 2020, 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 asianomaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski, M. Reinikainen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 27 § (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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: 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

Pöytäkirja

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

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 27 § (Maksun osalta).

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



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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:

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



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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 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



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.03.2020.