



06.11.2018

Maankäyttöjohtaja

95 §

28. kaupunginosan Oulunkylä, Niittyläntie 5, poikkeamishakemus

HEL 2018-003858 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-02140, hankenumero 5047_10

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28295 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8506 seuraavasti:

- Tontin rakennusoikeudesta (ylitys noin 212 m²)
- Käyttötarkoituksen muutos, (tuotantotiloista toimistotiloiksi).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Pysäköintijärjestelyistä tulee esittää suunnitelma.

Hakija

Lease Deal Oyj (jättöpäivämäärä 5.4.2018)

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28295 tontti 6.

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennuksen ullakolla olevan lähes tyhjän ilmanvaihtokonehuoneen muuttamiseksi toimistotilaksi. Julkisivuun avataan uusia ikkunoita ja toinen hisseistä uusitaan ja jatketaan ullakkokerrokseen. Toimenpide toteutetaan kokonaan nykyisen rakennusvaipan sisäpuolella. Hanke lisää rakennusoikeudeksi laskettavaa kerrosala noin 212 m². Tontin rakennusoikeus ylittyy noin 6 %.

Poikkeamista haetaan pysyvään käyttötarkoituksen muutokseen. Alkuperäisessä rakennusluvassa tuotantotilojen osuus on noin 76 % ja toimistotilojen 24 % kerrosalasta. Nykyisin tuotantotilojen osuus on noin 22 % ja toimistotilojen noin 78 % kerrosalasta. Muutoksen jälkeen tuotantotilojen osuus on noin 21 % (noin 800 m²) ja toimistotilojen noin 79 % (3 017 m²) kerrosalasta.



06.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että joutokäytössä oleva tuottamaton tila otetaan hyötykäyttöön sekä turhia kiinteistöhoitokuluja vähennetään.

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 1.3.1982 vahvistettu asemakaava nro 8506. Asemakaavan mukaan tontti on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT).

Tontille on merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeutta 3 600 kerrosneliömetriä. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on + 34,50. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/ 130 m² teollisuuskerrosalaa ja 1 ap/60 m² toimistokerrosalaa.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on työpaikka-alue (teollisuus/toimisto). Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu toimitila-alueeksi.

Nykytilanteessa tontin on v. 1990 valmistunut nelikerroksinen muu teollisuuden tuotantorakennus. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty kokonaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (25.9.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska haettu muutos parantaa rakennuksen käytettävyyttä sen nykyisessä käyttötarkoituksessaan.

Metsälän teollisuusrakennusten korttelialueella teollisuustoiminta on vähentynyt ja useiden rakennusten tai niiden osien käyttötarkoitus on muuttunut teollisuustoiminnasta toimitila- tai muuhun käyttöön. Poikkeamishakemuksen kohteena olevassa rakennuksessa toimistotilojen osuus on noin 78 %. Tarpeettoman lv-konehuoneen muutos toimistotilaksi lisää rakennusoikeutta noin 6 prosenttia. Rakennusoikeuden ylitys



06.11.2018

Maankäyttöjohtaja

on vähäinen ja se toteutetaan täysin nykyisen rakennusvaipan sisäpuolella. Poikkeamisluvan myöntäminen on perusteltua rakennuksen käyttöstettä parantavista syistä.

Asemakaavan mukaan autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/ 130 m² teollisuuskerrosalaa ja 1 ap/60 m² toimistokerrosalaa. Alueella on paljon pysäköintiin liittyviä haasteita. Poikkeamispäätökselle on asetettu ehto pysäköinnin järjestelystä.

Poikkeamisen erityinen syy on tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



06.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Pirhonen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



06.11.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 95 §.

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:



06.11.2018

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.



06.11.2018

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.



06.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.11.2018.