



26.09.2017

Maankäyttöjohtaja

**48 §
Poikkeamishakemus (Lauttasaari, Melkonkatu 22)**

HEL 2016-011368 T 10 04 01

Lupatunnus 31-2561-16-S, hankenumero 5044_64

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31131 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.

Hakija

If Vahinkovakuutusyhtiö Oy (jättöpäivämäärä 3.10.2016)

Rakennuspaikka

31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31131 tontti 4 (Melkonkatu 22, Itälahdenkatu 21 00210 Helsinki)

Hakemus

Hakija hakee lupaa toimistorakennuksen (8 985 k-m²) pysyvän käyttötarkoituksen muuttamiseksi asunto- hoivakoti- ja päiväkotikäyttöön poiketen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukaan tontilla sijaitseva toimistorakennus muutetaan asunnoiksi, hoivakodiksi ja päiväkodin tiloiksi ja vähäisessä määrin toimisto- ja liiketilaksi. Asuntoja on n. 4 610 m², Hoivakodin tiloja n. 3 368 m² ja päiväkodin tiloja n. 487 m² ja n. 191 m² liike- ja toimistotilaa. Rakennukseen tulee 73 asuntoa, 63-paikkainen hoivakoti ja päiväkoti 48:lle lapselle. Hoivakodissa ja päiväkodissa työskentelee arviolta n. 65 työntekijää.

Olemassa olevan rakennuksen muoto ja enimmäiskerrosluvut säilyvät entisellään. Rakennuksen julkisivuihin tulee mm. parvekkeiden rakentamisesta ja julkisivujen kunnostamisesta johtuvia muutoksia. Korttelipiha uusitaan.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella ei ole kysyntää nykyisen toimistorakennuksen kaltaiselle toimitilalle.

Säännökset, joista poiketaan

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



26.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennuksesta asuin-, hoivakoti-, ja päiväkotikäyttöön ja rakennuksen kerrosala kasvaa 783 k-m².

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 9.7.1982 vahvistettu asemakaava nro 8551. Asemakaavan mukaan korttelin 31131 tontti 4 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka enimmäiskerrosluku on neljä. Tontin rakennusoikeus on 8 989 k-m² (e=1,7).

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle ja toimitilalle. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontti sijaitsee Itälahdenkadun ja Melkonkadun välissä Vattuniemen asunto- ja työpaikka-alueen keskellä. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa 1950-luvulta lähtien tontti tontilta rakennettua toimisto- teollisuus ja asuntorakentamista. Asuinrakennusten osuus alueella on 2000-luvulla vähitellen kasvanut ja toimistotilojen osuus puolestaan vähentynyt.

Alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaalia on tarkoitus lähettää osallisille syksyn 2017 aikana. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus poikkeamishakemusta vastaavaksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille, Lauttasaari-Seuralle ja Helsingin yrittäjille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä (18.4.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta ja tilakeskukselta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) ja Helen sähköverkko Oy:ltä.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (30.5.2017), että olemassa olevan rakennuksen muuttaminen asumis-, hoivakoti-, ja päiväkotikäyttöön tukee vanhan rakennuskannan hyödyntämistä alueella, mitä kaupunginmuseo pitää kannatettavana. Uuden käytön myötä rakennuksen

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



26.09.2017

Maankäyttöjohtaja

ulkoasu tulee osittain muuttumaan ominaispiirteitään, mutta sen 1980-luvun toimistoarkkitehtuuria edustava kokonaishahmo ja myös julkisivumateriaalit säilyvät osana korttelia ja kaupunkitilaa. Rakennuksen säilyminen uudessa käytössä kertoo edelleen Vattuniemen alueen erilaisista vaiheista luoden alueelle ajallista syvyyttä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan (19.5.2017), että asemakaavassa tontille on merkitty maanalaista johtoa varten merkitty alueen osa, jolla sijaitsee käytössä oleva yleinen jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Johtokuja-alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka aiheuttavat haittaa tai vahinkoa yleisille viemäreille tai niiden kunnossapidolle. Johtokujan päälle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai muuttaa nykyistä maanpintaa merkittävästi.

Vastine

Rakentaminen ei aiheuta johtokuja-alueelle haittaa tai vahinkoa aiheuttavia toimenpiteitä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska toimistorakennuksen tilat nykyisessä muodossaan eivät vastaa nykyaikaisen toimitilarakentamisen vaatimuksia. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa rakennuksen monipuolisemman ja tarkoituksenmukaisemman käytön. Uusien toimintojen suunnittelu olemassa olevaan rakennukseen säilyttää kuitenkin ajallista kerrostuneisuutta alueella. Hoivakodin ja päiväkodin tarvitseman henkilökunnan (n. 65 työntekijää) ansiosta rakennuksessa on myös työpaikkoja.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen nykyisten toimitilojen vanhentuneisuus nykyaikaiseen toimistotyöskentelyyn ja rakennuksen tarjoamien toimitilojen vähäinen kysyntä Vattuniemen alueella.

Haettu toimenpide ei 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, 174 §

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



26.09.2017

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 kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Pohjapiirroskaaviot
- 5 Havainnekuva kaakosta
- 6 Havainnekuva lounaasta

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



26.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

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



26.09.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 48 §.

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:

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



26.09.2017

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.



26.09.2017

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.



26.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.09.2017.