



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

111 §
Sörnäinen, Lintulahdenkatu 2, poikkeamishakemus

HEL 2020-010608 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-07845, hankenumero 5046_71

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10/288 tonttia 33 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9660 siten, että

- rakennuksen kaavan mukainen kerrosala ylittyy 855,5 k-m² (11 %),
- kerrosluku ylittyy yhdellä kerroksella 8 kerrokseen, asemakaavassa 7 kerrosta.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 15 c/o Dividum Oy

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteli 10/288 tontti 33

Hakemus

Hakija hakee lupaa muuttaa toimistorakennuksen ullakolla olevat saunatilat avotoimistoksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 9660 siten, että kerrosala ja kerrosluku ylittyvät.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nykyaikana toimistotilojen saunatiloja ei enää käytetä. Rakennuksen saunatilat ovat olleet käyttämättömät vuosia. Sen sijaan toimistokäytössä nyt olevat rakennetut saunatilat olisivat sekä hyötykäytössä että ekologisesti kestävässä käytössä.

Hakija toteaa, että rakennuksen kaavanmukainen sallittu kerrosala on 7 630 k-m², ja toteutunut rakennettu kerrosala 8 405 k-m². Rakennuksen alkuperäinen rakennettu kerrosala, 8 405 k-m², ylittää valmiiksi asemakaavan mukaisen kerrosalan; ylitys on 775 k-m². Nyt haettava rakennuksen kerrosalan muutos (80,5 k-m²) tuo vähäisen lisäyksen tähän yli-



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

tykseen. Entisen kerrosalan ylityksen kanssa uusi ylitys on 775 k-m² + 80,5 k-m², yhteensä 855,5 k-m² (11% sallitusta kerrosalasta). Uusi rakennettu kerrosala on 8 486 k-m².

Saunatilat on asemakaavan mukaisesti saanut rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Saunakerrosta ei myöskään ole laskettu yhdeksi kerrokseksi; asemakaavan mukaan rakennuksen kerrosluku 7.

Muutettuna toimistotiloiksi uutta kerrosalaa muodostuu 80,5 k-m². Muodostuva 8. kerros on kooltaan pieni, jolloin poikkeaminen on vähäinen sekä välttämätön edellä mainitulla muutoksella.

Hakija ilmoittaa, että avotoimistotiloille on olemassa vuokralaisyrittys.

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 19.5.1992 vahvistettu asemakaava nro 9660. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on toimistorakennusten korttelialuetta (TK). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 7. KT-korttelialueilla rakennuksen ullakolle saa rakentaa tontin kerrosalan lisäksi saunatiloja enintään 100 m² kutakin alkavaa kerrosalan 10 000 m² kohti.

Tontin kerrosala on 7 630 k-m². Tontilla olevan rakennuksen käytetty kerrosala on suurempi kuin asemakaavan mukainen (8 405 k-m²).

Kaupunkiympäristölautakunta asetti osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka (piirustus numero 12561, päivätty 11.12.2018).

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu keskusta-alueeksi (Kantakaupunki C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Nykytilanteessa vuonna 1958 valmistunut toimistorakennus sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä (Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki) sekä arvoympäristön vieressä (Hämeentie). Lähistöllä sijaitsee myös kaavassa suojeltuja rakennuksia, mm. Lintulahdenkatu 1 (valmistunut vuonna 1935).

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (9.10.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Pelastuslaitos ei näe estettä poikkeamiselle kerrosalan ja kerrosluvun ylittymiselle. Sen sijaan kahdeksannen kerroksen poistumisalueen pinta-ala (noin 80 m²) mahdollistaa alustavissa suunnitelmissa ehdotetun poistumisjärjestelyn toteuttamisen, mikäli ylimmän lattiatason ja sisään-
tulotason välinen korkeusero ei ylitä 24 m.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (15.10.2020), ettei sillä ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastauksessa 4.11.2020 saaneensa tiedon muistutuksista ja lausunnoista. Hakija toteaa, että ei ole tarvetta vastineelle, kun haetuille poikkeamisille ei nähty estettä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeamat ovat vähäisiä eivätkä ne muuta nykyistä rakennusta ulkoisesti. Kerrosalan ylitys on hyväksyttävää, sillä jo rakennettuun kerrosalaan verrattuna ylitys on vain 1 % (80,5 k-m²).

Alustavien suunnitelmien mukaan saunatilat muutetaan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti toimistokäyttöön ja tehtävät muutokset jäävät rakennuksen sisäpuolelle.



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

Voimassa olevassa asemakaavassa saunakerrosta ei ole laskettu yhdeksi kerrokseksi. Nyt haettavalla poikkeamisen kerrosluvun ylityksellä ei ole vaikutuksia ympäröivään kaupunkimiljööseen.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen.

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 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

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.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Hakija

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan ELY-keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

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



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 111 § (Poikkeamispäätöksestä).

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:



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

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

- 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



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 111 § (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 tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

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:

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



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



24.11.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.11.2020.