



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

32 §

Kaartinkaupunki, Fabianinkatu 9, poikkeamishakemus

HEL 2018-002116 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00752, hankenumero 5044_83

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 56 tonttia 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8591 seuraavasti:

- rakennusoikeudesta (tämän hankkeen osalta 322 k-m², 4 % lisäys kaavassa osoitettuun kerrosalaan verrattuna)
- rakennusalan ylityksestä

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Terassin sijoittaminen yleiselle jalankululle varatulle korttelinosalle ei saa häiritä Fabianinkadun jalankulkuliikennettä. Terassin tulee olla avoin sekä terassirakenteiden ja pilareiden väliin tulee jäädä vähintään 1,5 metrin levyinen vapaa kulkuväylä.

Hakija

GNFIN Fabian Oy (jättöpäivämäärä 1.2.2018)

Rakennuspaikka

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 56 tontti 9.

Hakemus

Hakija hakee lupaa yhteensä 322:n (k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevan asemakaavan 8591 rakennusalaista sekä rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden lisäys on 4 % kaavassa osoitettuun kerrosalaan verrattuna.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksessa toteutetaan laaja peruskorjaus. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on tarkoitus laajentaa kellariin yhteensä 175 k-m² alueelle (keittiön alapuolelle apukeittiötila ja yleisö wc:t) sekä rakentaa sisäpihalle rakennusalan ulkopuolelle ravintolan laajennus (107 k-m²). Rakennuksen 6. kerroksessa sijaitseva tekninen tila on tarkoitus muuttaa saunatiloiksi (40 k-m²). Fa-



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

bianinkadun puolelle rakennuksen edustalle on suunniteltu pieni terassi ravintolan kesäkäyttöön.

Muutokset parantavat toimintaympäristöä, edistävät kaupunkikuvallisia tavoitteita, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä ja parantavat rakennuksen energiatehokkuutta.

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 kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä rakennuskielto (nro 12259) yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Voimassa oleva rakennuskielto ei koske haettua poikkeamista.

Rakennuspaikka sijaitsee tontilla, jolla on voimassa 11.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 8591. Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusala on rajattu pääasiassa olemassa olevien rakennusten mukaan. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 7 276 km². Lisäksi piharakennukseen saa sijoittaa 100 km² sauna- ja yhteistiloja. Fabianinkadun puoleiselle korttelinosalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alue.

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu asumisen ja toimitilan kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Kohde sijaitsee Kaartinkaupungissa toiminnallisesti sekoittuneella alueella Kaartin kasarmin vieressä noin 400 metrin päässä Kauppatorista ja vajaan kilometrin päässä rautatieasemasta. Tontilla on Pekka Saareman suunnittelema vuonna 1963 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joista ylemmässä on autohalli. Rakennuksen pihalla sijaitsee jätekatos sekä Alkon lastauslaituri. Pihalle ajetaan Fabianinkadun puolella sijaitsevan porttikäytävän kautta. Maantasokerroksessa on Alko. Kyseinen rakennus on tällä het-



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

kellä tyhjiään lukuun ottamatta Fabianinkadulla olevaa Alkon myymälää. Rakennuksen pääkäyttäjänä toimi Metso Oyj vuosina 1999-2016.

Tontille toteutuneen kerrosalan määrä on hakijan ilmoituksen mukaan 7586 k-m².

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (27.2.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto pelastuslaitokselta.

Pelastuslaitoksella ei ole huomioitavaa asiasta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska haettu muutos edistää toimintaedellytyksiä kiinteistössä ja parantaa rakennuksen käytettävyyttä toimitilana. Kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee toimitilojen vakiintuneen kysynnän alueella. Päätökselle on asetettu ehto terrassin rakentamiselle, jotta riittävät kävely-ympäristön edellytykset voidaan turvata kiinteistön edustalla. Tontilla sijaitsee yleiselle jalankululle varattu korttelinosa, koska rakennuksen edustalla oleva jalkakäytävä on normaalia kapeampi. Uusi terassi tulee sijoittumaan yleiselle jalankululle varatulle korttelinosalle. Jotta kulkeminen onnistuu jatkossakin ilman häiriöitä, on terrassin rakenteiden ja pilareiden väliin jätävä vähintään 1,5 metrin vapaa jalankulkutila.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuissa ehdoissa 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



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478
hanna.kiema(a)hel.fi

Liitteet

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

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



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen, Kiema
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 32 §.

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:



25.04.2018

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.



25.04.2018

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.



25.04.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.04.2018.