



25.11.2019

Maankäyttöjohtaja

**125 §
Ullanlinna, Laivurinkatu 39, poikkeamishakemus**

HEL 2019-010167 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-06984, hankenumero 5044_109

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 109 tonttia 11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan nro 7377 mukaisesta rakennusoikeuden määrästä (126 k-m²).

Hakija

Asunto Oy Laivurinkatu 39

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 109 tontti 11

Hakemus

Hakija hakee lupaa pannuhuoneen ja sähköpääkeskushuoneen sekä sen viereisen varastotilan muuttamista kuntosaliksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 7377 siten, että poiketaan rakennusoikeudesta tämän hankkeen osalta 126 k-m², jolloin ylitys kellarikerroksessa käytettyyn kerrosalaan nähden on 2,3 %.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että haettavan poikkeamisen tilat ovat käyttötarkoituksen muutoksia rakennusmassan sisällä, eivätkä ne aiheuta muutoksia julkisivuissa, lukuun ottamatta pihan puolella olevan IV-piipun vähäistä suurenemista. Asuinkerrostalon kellarikerroksessa entisissä yleisen saunan ja kylpylaitoksen tiloissa toimii kuntosali, jolle on hakijan mukaan myönnetty käyttötarkoituksen muutoslupa vuonna 1991. Kuntosalin tilojen myöhemmille jo tehdyille vähäisille laajennuksille on haettu hakijan mukaan muutoslupa linjasaneerausluvan yhteydessä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

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



25.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Alueella on voimassa 1.12.1976 vahvistettu asemakaava nro 7377. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AKe), johon tulee sijoittaa liike-, toimisto-, pienteollisuus- tai näihin verrattavia tiloja rakennuksen kadunpuoleisen osan ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Mikäli erityiset syyt sitä vaativat, voidaan sosiaalisia palvelutiloja sijoittaa muihin kuin rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Tontin rakennusoikeus on 3 240 k-m².

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi C2.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee 1929 valmistunut asuinkerrostalo, jossa kellarikerroksen entisissä yleisen saunan ja kylpylaitoksen tiloissa toimii kuntosali. Kuntosalille on myönnetty käyttötarkoituksen muutoslupa vuonna 1991.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (22.10.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on saapunut lausunto Helen Sähköverkko Oy:ltä, jolla ei ole poikkeamishakemukseen huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeamisella tuetaan tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, eikä toimenpide vaikuta rakennuksen ulkoasuun tai muuhun käyttöön lukuun ottamatta pihan puolella olevan IV-piipun vähäistä suurenemista. Asuinkerrostalon kellarikerroksessa entisissä yleisen saunan ja kylpylaitoksen tiloissa toimii kuntosali, jolle on myönnetty käyttötarkoituksen muutoslupa vuonna 1991. Kuntosalin tilojen myöhemmille jo tehdyille vähäisille laajennuksille on haettu muutoslupa linjasaneerausluvan yhteydessä. Haetun toimenpiteen tarkoituksena on laajentaa kuntosalia kellariin siten, että kellarikerroksen pannuhuone ja sähköpääkeskus sekä sen viereinen varastotila muutetaan liikuntatilaksi.

Toimenpiteen seurauksena kuntosalin kerrosalaan laskettavien tilojen osuus kasvaa 126 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3 240 k-m²; ylitys on nykyisellään 2 220 k-



25.11.2019

Maankäyttöjohtaja

m², haettu lisäkerrosala on 126 k-m² ja ylitys on yhteensä 2 346 k-m² (n. 72 %). Osuus kellarikerroksessa tapahtuvasta kokonaisylityksestä käytettyyn kerrosalaan nähden on 2,3 % ja rakentamisessa pysytään olemassa olevan rakennuksen sisällä.

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 2019, 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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

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



25.11.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
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, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



25.11.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 125 §.

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:



25.11.2019

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



25.11.2019

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.



25.11.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.11.2019.