



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

41 §

Viikki, Viikintie 45, poikkeamishakemus

HEL 2020-014269 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-10245, hankenumero 5048_79

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36197 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10580 siten, että yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-1) saa sijoittaa panimo- ja ravintolatoimintaa.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Viikin viher-ja ympäristökeskus Fastighets Ab

Rakennuspaikka

36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36197 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa Viikin Viherkeskus Gardenian muuttamiseksi panimorakennukseksi (4 072 k-m²) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10580 siten, että yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-1) saa sijoittaa panimo- ja ravintolatoimintaa.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa Gardenia Viherkeskuksen päärakennus olutpanimoksi. Muutokset käsittävät käyttötarkoituksen muutoksen, muutoksia rakennuksen päätiloissa sekä ulkotiloissa. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Viherkeskuksen toiminnan loputtua Viikin alueelta puuttuu yhteisöllistä toimintaa edistävä rakennus. Gardenian muutos panimo- ja ravintolarakennukseksi parantaa alueen palvelutarjontaa ja lisää alueen yhteisöllisyyttä. Hakijan mukaan tulevaisuudessa alueen kaupunkirakennetta tiivistetään, joten myös palvelujen tarve kasvaa. Raide-Jokeri-varauksella on myös alueen kaupunkirakennetta muuttava vaikutus. Gardenian tavoitettavuus paranee raideliikenneyhteiden myötä huomattavasti. Uudistunut Gardenia lisää merkittävästi alueen yhteisöllisyyttä ja muodostaa vaikutuspiiriltään laajan sosiaalisen keskipisteen.



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

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 23.6.1999 vahvistettu asemakaava nro 10580. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolle saa rakentaa talvipuutarhan sekä siihen liittyvää toimisto-, näyttely-, kokoontumis- ja opetustiloja sekä puutarha-alan myymälöitä. Tontille on osoitettu rakennusalat 2-kerroksisille rakennuksille, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 200 k-m². Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksia, pergoloita, aitoja ym. keveitä rakenteita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puiston, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen alueena, jota pikaraitiotie Raide-Jokeri ja baana sivuavat.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Viikin opetus- ja koetila, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2001 valmistunut kasvihuonetyyppinen näyttelyhallirakennus, jolla on paikallisen maamerkin ja imagorakennuksen leima. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2015 lähtien ja sille on pyritty etsimään uusia käyttömahdollisuuksia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (25.1.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl Viikki-Seura ry:ltä. Viikki-Seura ry on kantanut huolta Gardenian tulevaisuudesta ja toivottaa uuden yrittäjän tervetulleeksi upeaan rakennukseen. Viikki-Seura ry pitää hyvänä asiana sitä, että tarvittavat muutokset suunnittelee Gardenian alkuperäinen pääsuunnittelija, jolloin seura uskoo, ettei rakennuksen arkkitehtuuria turmella.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta ja ELY-keskukselta.



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (1.2.2021), että poikkeamisen mahdollistamat muutokset ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan mahdollisia RKY-alueen välittömästä läheisyydestä huolimatta. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin tärkeänä, että piha-alueelle suunniteltavissa muutoksissa otetaan huomioon alueen maisemalliset arvot.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (25.2.2021), että poikkeaminen koskee asemakaavan pääkäyttötarkoitusta. Vaikka toiminta sinällään soveltuisikin alueelle, poikkeamisen myötä syntyy tarve asemakaavaan muuttamiselle.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakijalta ei ole saapunut vastinetta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä. Poikkeamisella saadaan pitkään käyttämättömänä ollut rakennus uuteen käyttöön ja kiinteistö soveltuu hyvin panimotoimintaan. Rakennuksen ulkopuolelle on suunniteltu melko vähäisenä pidettävää lisärakentamista, kuten terasseja, maamerkkinä toimiva olutsiilo ja panimotoiminnalle välttämättömiä konttirakenteita. Varistorakennus muutetaan puulämmitteiseksi saunaksi. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen lähiympäristöön.

Hakemuksen mukaan toiminta ei aiheuta melu- tai hajuhaittoja rakennuksen ulkopuolelle. Toiminnan muutos ei aiheuta oleellisesti poikkeavaa liikennettä kaavanmukaiseen käyttöön verrattuna.

Gardenian tontille ja sen lähialueelle ollaan suunnittelemassa asemakaavan muutosta ja siinä yhteydessä myös Gardenian tontin käyttötarkoituksmerkintä muutetaan tarkoitukseen sopivaksi. Tulevasta asemakaavamuutoksesta on ilmoitettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Erityinen syy poikkeamiselle on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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 §



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 6 §

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

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Otteen liitteet

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



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Ala-Outinen, Mutanen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 41 § (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
- viranomainen 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



19.03.2021

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



19.03.2021

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 41 § (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.



19.03.2021

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 oikaisuvaatimusanajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



19.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.03.2021.