

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Ratapihantie 9

00520 HELSINKI

Puhelin 010 36 42000

Faksi 010 36 42079

Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

PÄÄTÖS

10/0075/5

Antopäivä 12.2.2010

Diaarinumero

02555/09/4111

*Kes/Esa***ASIA**

Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

VALITTAJA

Helsingin kaupunki

Khs dnro	2008-1884/526
Stn dnro	
Saap./Anl.	15-02-2010
<i>ES</i>	

PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN**Uudenmaan ympäristökeskus 23.3.2009 Dnro UUS-2009-L-142-214**

Ympäristökeskus on hylännyt Helsingin kaupungin hakemuksen saada asemakaavasta poiketen käyttää Helsingin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) osaa kiinteistöstä 1:23 ja osaa puistosta 2P101 tanssi- ja kokoontumistoimintaa varten rakennettavan 1 785 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen (Töölönlahden tanssimakasiini) rakennuspaikkana.

Hanke poikkeaa asemakaavan rakennussuojelumerkinnästä (sr-1) sekä asemakaavan mukaisista Makasiinipuistoon merkityistä rakennusaloista. Hakemus ylittää asemakaavan mukaisen Makasiinipuistoon osoitetun 1 500 m²:n kokonaiskerrosalan 285 k-m²:llä eli 19 %:lla. Kerrosalaa sijoitetaan myös kellarikerrokseen.

Päätöksen perustelujen mukaan tanssimakasiinin suunnitelma keskittää Makasiinipuiston rakennusoikeuden yhteen paikkaan kaavassa esitetyn kolmen rakennusalan sijasta. Esitetty ratkaisu muuttaa asemakaavan ajatusta siitä, miten puistoa käytetään osana pohjois-eteläsuuntaista puistokävelykatu-akselia. Rakennuksen sijainnista, laajuudesta ja käytöstä johtuu, että sitä ympäröivän puiston käyttöarvo julkisena tilana vähenee asemakaavan periaatteiden vastaisesti. Hanke merkitsee tulipalossa osittain tuhoutuneen, asemakaavalla suojellun makasiinirakennuksen viimeisen säilyneen osan hävittämisen mahdollistamista poikkeamispäätöksellä. Naapurikortteliin on myös kaavailtu keskustakirjastoa asemakaavan liikerakennuskortteliin. Kun otetaan huomioon asemakaavan keskeiset suunnitteluperiaatteet Makasiinipuiston toimimisesta muistumana historiasta, jokapäiväisenä ympärivuotisena, kaupunkilaisten monipuolisena, aktiivisena tapahtumapaikkana osana laajempaa Töölönlahden kokonaisuutta ja alueen suunnittelutilanne sekä hankkeen vaikutukset kaupungin keskeisellä alueella, muutokset on tutkittava asemakaavalla. Hakemuksen tarkoittama rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

VALITUKSESSA ESITETYT VAATIMUKSET

Päätös on kumottava ja asia on palautettava ympäristökeskukseen uudelleen käsiteltäväksi poikkeamispäätöksen myöntämiseksi tarvittavin lupaehdoin.

Suunniteltu uudisrakennushanke sijoittuu 27.2.2002 hyväksytyssä Töölönlahden asemakaavassa ohjeelliselle puiston osalle, johon rakennetaan erityispiirteinen pienenpuisto (vp-1). Kaavamääräysten mukaan vp-1-alueella tulee säilyttää makasiinirakennuksen osa ja sinne tulee siirtää ja uudelleen rakentaa makasiinirakennuksia. Tilat saavat olla kerrosalaltaan enintään 1 500 m². Asemakaavassa puistoalueelle (vp-1) on merkitty kaksi siirrettävän makasiinirakennuksen kerrosalaa (mak) sekä rakennusala makasiinirakennukselle (sr), joka on sittemmin lähes täysin tuhoutunut.

Mainituille rakennusaloille ei ole merkitty erikseen rakennusoikeutta, vaan asemakaavan kerrosalamääräys koskee koko vp-1 -aluetta. Asemakaavamerkinnoissä tai -määräyksissä ei siten ole nimenomaisesti edellytetty, että kaavassa vp-1 -alueelle sallittu rakennusoikeus tulisi massoitella kaikille kolmelle rakennusalalle (sr ja mak), joten tältä osin poikkeusluvassa haettu ratkaisu on asemakaavan mukainen.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle myöskään rakentamisen laajuuden osalta, koska suunnitellun rakennuksen rakennusoikeudesta 620 k-m² sijoittuu maan alle kellarikerrokseen. Maan päälle sijoittuu kerrosalaa vain 1 165 k-m² ja siten se alittaa asemakaavassa puistoon sallitun rakennusoikeuden. Hankkeen toteuttaminen ei näin ollen haittaa tai estä puiston asemakaavan mukaista käyttöä eikä muutoinkaan asemakaavan tavoitteiden toteutumista.

Suunniteltu rakennus sijoittuu pääpiirteissään samalla kohdalle puistoaluetta (vp-1), jossa vanha makasiinirakennus sijaitsisi, ellei se olisi tuhoutunut tulipalossa. Näin ollen uudisrakennuksen toteuttaminen haetulla tavalla ei muuta tai estä puistokävelykatuakselin käyttämistä pohjois-eteläsuuntaisesti. Samalla kaavakarttaan nyt merkitty pohjoinen rakennusala jää käyttämättä, mikä edelleen parantaa osaltaan puiston käytettävyyttä.

Päätöksessä ei ole esitetty mitään perusteita sille näkemykselle, että rakennuksen sijainti, laajuus ja käyttö vähentäisivät ympäröivän puiston käyttöarvoa julkisena tilana asemakaavan perusteiden vastaisesti. Rakennuksen sijainti ja muoto johtuvat juuri sen sovittamisesta Makasiinipuiston puistosuunnitelmaan.

Keväällä 2006 tuhoutuneen makasiinirakennuksen tulipalosta jäljelle jääneet tiilet soveltuvat vain sateelta ja kastumiselta suojattuihin rakenteisiin. Pysyyn jäänyttä muuriakaan ei voida käyttää kantavana rakenteena. Rakennuksen tuhoutumisen ja tiilien käytettävyydestä saatujen selvitysten vuoksi asemakaavassa alun perin omaksuttuja suojelutavoitteita on arvioitava uudelleen. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä ei siten voida arvioida kaavan alkuperäisten suojelutavoitteiden pohjalta.

Museoviraston 12.12.2007 päivätystä lausunnosta ilmenee, ettei makasiinirakennus nykymuodossaan ole suojelemisen arvoinen. Museovirasto ei myöskään puolla säilyneiden osien purkamista ja uudelleen rakentamista. Valituksessa on viitattu myös kaupunginmuseon suunnitellusta hankkeesta 5.11.2007 antamaan lausuntoon.

Poikkeamispäätöksessä mainitut historialliset arvot turvataan muun muassa säilyttämällä osa tuhoutuneesta makasiinirakennuksesta.

Kysymyksessä oleva hanke ei vaikeuta mahdollisen keskustakirjaston tai muidenkaan uudisrakennuksen läheisyyteen tulevien hankkeiden toteuttamista. Vp-1 -alueelle osoitetun rakennusoikeuden toteuttaminen yhtenä massana jopa parantaa mahdollisten viereisten hankkeiden suunnittelumahdollisuuksia. Rakennus on sijoitettu niin kauas myös itäpuolisen tontin rakennusalueen rajasta, ettei hanke ohjaa liiaksi itäpuolisenkaan tontin suunnittelua. Hanke on huomioitu myös alueelle laaditussa puistosuunnitelmassa, jolla osaltaan varmistetaan uudisrakennuksen ja sitä ympäröivän puiston yhteensopivuus.

Kunta vastaa alueellaan maankäytön suunnittelusta ja omaa parhaan käsityksen siitä, millaista rakentamista on pidettävä maankäytön ja alueiden järjestämisen kannalta tarkoituksenmukaisena. Kunnan näkemykselle tulee siten antaa poikkeamislupaharkinnassa erityisen korostunut merkitys.

Ympäristökeskuksen päätöksessä ei ole esitetty mitään sellaisia syitä, joiden johdosta poikkeamislupaa ei tulisi myöntää.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut lausunnon. Lausunnossa on muun ohella todettu, että asemakaavassa on sitovin merkinnöin osoitettu kolme rakennusala, joille rakennusoikeus sijoitetaan. Hankkeen mukainen rakennus ei mahdu millekään näistä rakennusaloista. Sijoittamalla rakennusoikeus yhteen isoon, yhtä tarkoitusta varten varattuun toimintaan poiketaan niin paljon asemakaavan keskeisistä, kaavaselostuksesta ilmenevistä keskeisistä suunnitteluperiaatteista, että kysymys on ratkaistava asemakaavan muutoksella. Kaava-alueen lähtöasetelma on siinä määrin muuttunut, että poikkeamispäätöksellä ei voida korvata asemakaavaprosessia ja siihen liittyviä vuorovaikutusmenettelyjä.

Kaupunki on antanut vastaselityksen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Lisäksi saman lain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisesti syystä myöntää poikkeuksen samassa laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Pykälän 2 momentin mukaan kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta muun ohella silloin, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta

taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Pykälän 3 momentin mukaan poikkeamisen edellä tarkoitettussa tapauksessa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hankkeessa on kysymys 1 785 k-m²:n suuruisen tanssi- ja kokoontumistoimintaa varten rakennettavan uudisrakennuksen (Töölönlahden tanssimakasiini) rakentamisesta Helsingin 2. kaupunginosan (Kluuvi) kiinteistölle 1:23 ja puistoon 2P101 (Makasiinipuisto). Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee 700 m²:n suuruinen tanssisali ja orkesterin esiintymislava sekä mm. kahvila-ravintola ja lämpiö. Kellarikerroksessa on tanssi-toiminnan aputiloja sekä teknisiä tiloja.

Suunniteltu uudisrakennushanke sijoittuu 27.2.2002 hyväksytyssä Töölönlahden asemakaavassa osoitetulle puistoalueelle (VP) sekä ohjeelliselle puiston osalle, johon rakennetaan erityispiirteinen pienoispuisto (vp-1). Kaavamääräysten mukaan erityispiirteiset puistonosat toteutetaan yhtenäisen puistosuunnitelman mukaan kukin luonteeltaan erilaisiksi. Vp-1-alueella tulee säilyttää makasiinirakennuksen osa ja sinne tulee siirtää ja uudelleen rakentaa makasiinirakennuksia. Tilat saavat olla kerrosalaltaan enintään 1 500 m². Asemakaavassa puistoalueelle (vp-1) on merkitty kaksi siirrettävän makasiinirakennuksen rakennusala (mak) sekä rakennusala suojeltavalle rakennukselle (sr). Kaavamääräysten mukaan Makasiinipuiston sr-merkittyä rakennusta ja mak-merkittyjä rakennuksia saadaan käyttää kulttuuri-, näyttely-, kahvila-, ravintola- sekä kansalaistoiminnan tiloina. Sr-1 -merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivun tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Töölönlahden edellä mainitun asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa on todettu seuraavaa: Makasiinien laajuudesta seuraa ristiriita alueen kehittämisen muiden tavoitteiden kanssa. Mikäli makasiinit säilytetään nykyisessä laajuudessa, koko alueen kehittäminen tulee sopeuttaa niiden ehtoihin ja muu lisärakentaminen jää vähäiseksi. Tästä syystä suunnitelmassa päädyttiin esitettyyn Makasiinipuistoon säilyvine ja siirrettävine makasiineineen. Makasiinipuistolla pyritään erityisesti kansalaistoiminnan säilyttämiseen alueella. Makasiinipuiston rakennusten väliin jää toimintatilaa ja makasiinirakennukset tarjoavat toimintamahdollisuuksia eri toimijoille lukuun ottamatta muutamia tapahtumia, jotka edellyttäisivät nykyisenlaisia pitkiä makasiinihalleja. Koko alueelle sijoittuu runsaasti ulkotilaa eri toiminnolle. Asemakaavasuunnitelma vastaa hyvin lähes kaikkiin toiminnallisiin odotuksiin, joita vuorovaikutustilanteissa on tuotu esiin. Samalla se mahdollistaa alueen muiden päätavoitteiden toteuttamisen. Näistäkin suurin osa on puisto-ympäristöä, julkista kaupunkitilaa ja vapaa-ajan toimintoja koskevia

tavoitteita. Makasiinipuistoon voidaan sijoittaa kaupunkilaisten toivomia toimintoja, kuten ravintoloita, kahviloita, näyttelytiloja, gallerioita, musiikkiesityksiä ja kirpputoritoimintaa. Toiminta on tarkoitettu alueen elävyyden ja matkailun kannalta aktivoitavaksi ja ympärivuotiseksi.

Säilytettäväksi osoitettu makasiini on palanut suurelta osin keväällä 2006. Rakennuksesta on jäänyt vaurioituneena jäljelle noin 25 metrin osa rakennuksen itäpäästä sekä osa eteläpuolista seinämuuria.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, joille vp-1 -alueelle sallittu rakennusoikeus tulee sijoittaa. Kysymyksessä oleva hanke sijoittuu vain osittain asemakaavassa osoitetulle rakennusalalle. Tanssimakasiinirakennus sijoittuu osin samaan kohtaan, jossa vanha sr-merkinällä osoitettu, tulipalossa tuhoutunut makasiinirakennus sijaitsee. Suunniteltu rakentaminen keskittää rakentamisen Makasiinipuistossa yhteen paikkaan kaavassa esitetyn kolmen rakennusalan sijasta. Hanke ylittää myös 285 k-m²:llä kaavassa puistoon sallitun kokonaiskerrosalan 1 500 k-m², vaikkakin maan päälle kerrosalaa sijoittuu vain 1 165 k-m².

Vuonna 2002 hyväksytyssä Töölönlahden asemakaavan muutoksessa keskeisenä tavoitteena on ollut makasiinirakennusten säilyttäminen ja niiden ympärille muodostuva monimuotoinen ja pienimittakaavainen kansalaistoiminta. Alueelle suunnitellut toiminnot on sopeutettu makasiinien olemassaoloon. Makasiinirakennuksen osittaisen tuhoutumisen ja tiilien käytettävyydestä saatujen selvitysten vuoksi tilanne kaava-alueella on muuttunut merkittävästi kaavan lähtökohta-asetelmista. Kun edellä lausutun lisäksi otetaan huomioon nyt suunnitellun rakennuksen koko, käyttötarkoitus ja sijainti keskellä puistoa sekä suunnitellusta toiminnasta aiheutuvat liikenteelliset vaikutukset alueella, hallinto-oikeus katsoo, että hankkeen toteuttamisen salliminen edellyttäisi laajempaa asemakaavallista tarkastelua ja olisi siten toteutettavissa vain asemakaavan muutoksella. Haetun poikkeamisen myöntäminen kaavallisesta suunnittelusta erillisenä ratkaisuna aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ympäristökeskuksen päätöstä ei näin ollen ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet Perusteluissa mainitut

MUUTOKSENHAKU Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen 09.08).

HALLINTO-OIKEUDEN KOKOONPANO

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Paula Väinämö ja Mauri Hyvönen (t).

Esittelijä

Marja Viima

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**Päätös**

Helsingin kaupunki

Asiamies: kaupunginasiainmies, varatuomari Timo Lindén

Helsingin hallintokeskus, oikeuspalvelut

PL 1

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Oikeudenkäyntimaksu 89 euroa

(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden kirjaamo

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):

- ympäristöministeriö

IRL

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajassa **viranomaiselle, joka on mainittu päätöksen kohdassa Muutoksenhaku**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeinman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Unioninkatu 16
00131 HELSINKI	Helsinki
Faksi: 010 36 40382	
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi	

julkipanon jälkeen 09.08

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ
PERITTÄVÄ OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 223 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu. Mikäli korkein hallinto-oikeus ei valituslupa-asiassa myönnä valituslupaa, oikeudenkäyntimaksu on 111,50 euroa.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä sosiaaliasioissa, julkisoikeudellista palvelussuhdetta koskevissa asioissa, vaaleja koskevissa asioissa eikä muissakaan asioissa, jotka on laissa säädetty maksuttomiksi. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä myöskään, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa veroa tai julkista maksua koskevaa hallinto-oikeuden päätöstä muutoksenhakijan eduksi tai jos muutoksenhakija on asianmukaisesti todistettu varattomaksi ja asia koskee hänen etuaan tai oikeuttaan.

Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista (26.7.1993/701)

Valtioneuvoston asetus tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 3 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta 18.12.2008

tiedote oikeudenkäyntimaksusta