



14.11.2011

Kaj/2

§ 1037

Asunto Oy Lönnrotinkatu 41:n poikkeamishakemus

HEL 2011-002104 T 10 04 01

Rakvv 4-571-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Lönnrotinkatu 41:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 8501 osoitetusta kerrosalasta sekä käyttötarkoituksesta palloiluhallitilan muuttamiseksi valokuvastudioksi.

Hakija

Asunto Oy Lönnrotinkatu 41 (28.2.2011)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 81 tontti nro 28 (Lönnrotinkatu 41)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kellarissa sijaitsevien palloilusalien (210 k-m²) käyttötarkoituksen muuttaminen valokuvastudioksi poiketen asemakaavan sallimasta kerrosalasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että sille on myönnetty poikkeamislupa kaupunginhallituksen päätöksellä 13.10.1997. Poikkeaminen myönnettiin tuolloin ehdolla, että henkilökunnan taukotila järjestetään maantasoon ikkunalliseen tilaan. Tilat muutettiin valokuvausstudioksi jo tuolloin. Nyt haetaan jatkolupaa ja samalla tehdään vaaditut tarkastukset sekä joitakin uudistuksia. Studion taukotila tehdään maantasoon ikkunalliseen tilaan, joka sijaitsee tulokäytävässä. Ilmanvaihtoa parannetaan ja sitä varten haetaan erillinen rakennuslupa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 28.6.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 4).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (24.5.2011). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Tontilla sijaitsee vuonna 1941 rakennettu 5-kerroksinen asuinrakennus, jonka pohjakerroksessa on liiketiloja. Rakennuksen kerrosala on rekisteritietojen mukaan 3 440 k-m². Tilat, jota hakemus koskee, sijaitsevat pihan alla olevassa kellarissa, johon on käynti kadun varrella olevasta liikehuoneistosta. Alun perin ko. tilat on suunniteltu squash-pelিসaleiksi, mutta niitä on käytetty myös varastona.

Alueella on voimassa 25.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 8501. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. (AK). Rakennusoikeus on 2 145 k-m² ja tontin pinta-ala 1 340 m². Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja.

Palloiluhallit ovat olleet valokuvausstudiokäytössä jo vuodesta 1997 lähtien.

Hakijan tarkoituksena on jatkaa tilojen käyttöä valokuvausstudiona, parantaa niiden ilmanvaihtoa sekä rakentaa vaadittu luonnonvalolla varustettu taukotila henkilökunnalle.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta kerrosalan ja käyttötarkoituksen osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on todennut edellisessä lausunnossaan 25.9.1997, että ikkunattomia maanalaisia tiloja ei tulisi käyttää työtiloina. Koska valokuvausstudio kuitenkin perustuu keinovalon käyttöön, voidaan tässä tapauksessa tehdä poikkeus edellyttäen, että henkilökunnalle järjestetään päivänvalolla valaistu taukotila.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen 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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

Maksu

737 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.11.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Valitusosoitus sekä ohjeet lainvoimaisuustodistuksen saamisesta ovat liitteenä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64694
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Kampin tontti 81/28)
- 2 Asemapiirustus (Kampin tontti 81/28)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 28.6.2011

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne myöntää Asunto Oy Lönnrotinkatu 41:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 8501 osoitetusta kerrosalasta sekä käyttötarkoituksesta palloiluhallitilan muuttamiseksi valokuvastudioksi.

Hakija

Asunto Oy Lönnrotinkatu 41 (28.2.2011)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 81 tontti nro 28 (Lönnrotinkatu 41)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kellarissa sijaitsevien palloilusalien (210 k-m²) käyttötarkoituksen muuttaminen valokuvastudioksi poiketen asemakaavan sallimasta kerrosalasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että sille on myönnetty poikkeamislupa kaupunginhallituksen päätöksellä 13.10.1997. Poikkeaminen myönnettiin tuolloin ehdolla, että henkilökunnan taukotila järjestetään maantasoon ikkunalliseen tilaan. Tilat muutettiin valokuvausstudioksi jo tuolloin. Nyt haetaan jatkolupaa ja samalla tehdään vaaditut tarkastukset sekä joitakin uudistuksia. Studion taukotila tehdään maantasoon ikkunalliseen tilaan, joka sijaitsee tulokäytävässä. Ilmanvaihtoa parannetaan ja sitä varten haetaan erillinen rakennuslupa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 28.6.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 4).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (24.5.2011). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut



Tontilla sijaitsee vuonna 1941 rakennettu 5-kerroksinen asuinrakennus, jonka pohjakerroksessa on liiketiloja. Rakennuksen kerrosala on rekisteritietojen mukaan 3 440 k-m². Tilat, jota hakemus koskee, sijaitsevat pihan alla olevassa kellarissa, johon on käynti kadun varrella olevasta liikehuoneistosta. Alun perin ko. tilat on suunniteltu squash-pelisaaleiksi, mutta niitä on käytetty myös varastona.

Alueella on voimassa 25.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 8501. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. (AK). Rakennusoikeus on 2 145 k-m² ja tontin pinta-ala 1 340 m². Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja.

Palloiluhallit ovat olleet valokuvausstudiokäytössä jo vuodesta 1997 lähtien.

Hakijan tarkoituksena on jatkaa tilojen käyttöä valokuvausstudiona, parantaa niiden ilmanvaihtoa sekä rakentaa vaadittu luonnonvalolla varustettu taukotila henkilökunnalle.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta kerrosalan ja käyttötarkoituksen osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on todennut edellisessä lausunnossaan 25.9.1997, että ikkunattomia maanalaisia tiloja ei tulisi käyttää työtiloina. Koska valokuvausstudio kuitenkin perustuu keinovalon käyttöön, voidaan tässä tapauksessa tehdä poikkeus edellyttäen, että henkilökunnalle järjestetään päivänvalolla valaistu taukotila.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen 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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

Maksu

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



737 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.11.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Valitusosoitus sekä ohjeet lainvoimaisuustodistuksen saamisesta ovat liitteenä.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64694
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Kampin tontti 81/28)
- 2 Asemapiirustus (Kampin tontti 81/28)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 28.6.2011

Otteet



14.11.2011

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus