



24.5.2012

Kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-005145 T 10 04 01

Rakvv 38-842-12-S

Hakija

OAJ ry /Rauno Segersvärd (jättöpäivämäärä 28.3.2012)

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38187 tontti 5 (osoite Siemenkuja 4)

Haettu toimenpide

Olemassa olevan rakennuksen (palloiluhalli) kellaritilojen (noin 1 550 k-m²) rakentaminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi liikuntatiloiksi ja 1. kerroksen laajentaminen (noin 80 k-m²) niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi asemakaavasta poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärän ja pieneltä osin rakennusalan suhteen.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Nykyisin kellarissa sijaitsevat puku-pesu-wc-tilat sekä muita urheilutoiminnan ”aputiloja”. Näiden tilojen salliminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi mahdollistaisi myös tilojen asiallisen kunnostamisen sekä mm. turvallisuuden ja esteettömyyden parantamisen vaadittavalle tasolle. Tarvittava lisäkerrosala kellarin osalta olisi n. 1 550 m².

Lisäkerrosalaa (n. 80 k-m²) tarvitaan myös 1. kerroksen aulatilaa laajennukselle. Nykyisin koripallokenttien vierusta on kapea, ahdas, lähinnä käytävämäinen tila, jossa toimii kanttiini ja mm. lapsiaan odottavien vanhempien odotustila ja se halutaan laajentaa.



24.5.2012

Lisääntyvä autopaikkatarve hoidetaan naapuritontin kanssa vuorottaispysäköinti järjestelyillä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Haetusta poikkeamisesta päättäminen on 1.1.2011 voimaan tulleen kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain perusteella siirretty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Selostus

Alueella on voimassa 10.4.1996 vahvistettu asemakaava nro 10327. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU), jonka kerrosala on 1 700 k-m² ja sen lisäksi saa kellarikerrokseen rakentaa autopaikka-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä huolto-, sauna- ym. tiloja. Nykyisen rakennuksen länsipuolella, kiinni rakennuksessa, on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Maanalainen pysäköintialue on tontin itäpuolella ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/30 k-m² (59 ap).

Tontilla on vanha yksikerroksinen punatiilinen tehdasrakennus (entinen Vulcon rengashalli), joka vuonna 1993 remontoitiin palloiluhalliksi, jossa on kolme koripallokenttää, puntti- ja aerobicsali sekä erinäisiä toimistotiloja. Kellariin on myös sijoitettu kerrosalaan laskettavia tiloja.

Palloiluhallin autopaikkoja on rakennettu maanpäällisinä 29 kpl. Palloiluhallin eteläpuolella sijaitsee LPA-tontti, jolla on 38 autopaikkaa, joista 20 paikkaa on varattu Trembeco Oy:n toimisto- ja liiketontin, 38109/7, käyttöön. Loput 18 paikkaa on kaavassa varattu asuintontille 38187/4, mutta ko. tontti on rakentanut kaikki tarvittavat autopaikat omalle tontilleen. Näin ollen LPA-tontin autopaikoista 18 on nykyisin palloiluhallin käytössä. Nykyisin palloiluhallilla on käytössään kaikkiaan 47 autopaikkaa. Pysäköintipaikkojen määrä on tällä hetkellä normaalitilanteessa riittävä. Satunnaista pulaa pysäköintipaikoista on turnauksien aikana, erityisesti viikonloppuisin.

Trembeco Oy (38109/7, Malmin raitti 17)) ja hakija ovat tehneet sopimuksen autopaikkojen vuorottaispysäköinnistä. Vuorottelusopimuksen syntymisen jälkeen palloiluhallin käytössä on yhteensä n. 87 autopaikkaa iltaisin ja viikonloppuisin. Vastaavasti Trembeco Oy voi päivisin hyödyntää LPA-tontilla olevia palloiluhallin autopaikkoja.



24.5.2012

Hakijan tarkoituksena on saada kellaritilat muutetuksi pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi ja laajentaa hieman rakennusta.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että kerrosala lähes kaksinkertaistuu ja rakennusala ylitetään siten, että se ulottuu pieneltä osin tontille merkityn, mutta rakentamattoman, kevyen liikenteen raitin päälle.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (23.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että toimenpide on kannatettava. Muutokset tapahtuvat pientä uloketta lukuun ottamatta nykyisen rakennuksen sisäpuolella. Rakennusalan ylitys ei vaikeuta tontin käyttöä eikä kevyen liikenteen raitin rakentamista. Rakennuksen nykyinen liikuntatoiminta säilyy ja laajenee. Toimivuutta saadaan parannettua kellarikerroksessa ja 1. kerrokseen saadaan väljempi odotustila ja kahvila. Autopaikkojen vuorottelusopimus liikekiinteistön (Trembeco Oy) kanssa parantane molempien kiinteistöjen autopaikkatilannetta.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista mikäli rakentamisessa noudatetaan 20.3.2012 päivättyä suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Lisätiedot

Tuula Helasvuo, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37297
tuula.helasvuo(a)hel.fi

Tuula Helasvuo, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37297
tuula.helasvuo(a)hel.fi



24.5.2012

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Annukka Lindroos
vs. virastopäällikkö

Katri Erroll
vs. asemakaavapäällikkö

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto
Johanna Mutanen
Niklas Lähteenmäki
Leena Makkonen
Riitta Salastie