



01.10.2012

Kaj/4

§ 1091
Poikkeamishakemus (Malmi, Siemenkuja 4)

HEL 2012-005145 T 10 04 01

Rakvv 38-842-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10327 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä poikkeamisen autopaikkojen vähimmäismäärästä ja rakennusalasta palloiluhallin kellaritilojen muuttamiseksi pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi liikuntatiloiksi ja aulatilaa laajentamiseksi. Poikkeamisen myötä tontin rakennusoikeus ylittyy 1630 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 20.3.2012 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry (28.3.2012)

Rakennuspaikka

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

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on olemassa olevan palloiluhallirakennuksen kellaritilojen (noin 1 550 k-m²) rakentaminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi liikuntatiloiksi ja 1. kerroksen aulatilaa laajentaminen (noin 80 k-m²). Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1700 k-m². Hankkeen myötä käytetty kerrosala on 3330 k-m² ja rakennusoikeus ylittyy näin ollen 1630 k-m². Nykyisin koripallokenttien vierusta on kapea ja ahdas käytävämäinen tila. Tilassa toimii kanttiini ja muun muassa lapsia odottavien vanhempien odotustila, jota halutaan laajentaa.

Hakija perustelee hakemustaan siten, että nykyisin kellarissa sijaitsevien puku- ja peseytymistilojen sekä muiden urheilutoiminnan "aputilojen" salliminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi mahdollistaisi tilojen asiallisen kunnostamisen sekä muun muassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamisen vaadittavalle tasolle. Tarvittava lisäkerrosala kellarin osalta on noin 1 550 k-m².

Lisääntyvä autopaikkatarve hoidetaan naapuritontin kanssa vuorottaispysäköinti-järjestelyillä.



Kaupunkisuunnitteluvirasto on 24.5.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 5).

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 (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.

Perustelut

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. Lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa autopaikka-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä muun muassa huolto- ja saunatiloja. 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 autopaikkaa).

Tontilla on vanha vuonna 1993 palloiluhalliksi remontoitu yksikerroksinen punatiilinen tehdasrakennus, jossa on kolme koripallokenttää, puntti- ja aerobicsali sekä erinäisiä toimistotiloja. Kellariin on sijoitettu myös kerrosalaan laskettavia tiloja.

Palloiluhallin autopaikkoja on rakennettu maanpäällisinä 29 kpl. Palloiluhallin eteläpuolella sijaitsee LPA-tontti, jolla on 38 autopaikkaa. Näistä 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.

Hakija ja Trembeco Oy ovat tehneet sopimuksen autopaikkojen vuorottaispysäköinnistä. Vuorottelusopimuksen syntymisen jälkeen palloiluhallin käytössä on yhteensä noin 87 autopaikkaa iltaisin ja



viikonloppuisin. Vastaavasti Trembeco Oy voi päivisin hyödyntää LPA-tontilla olevia palloiluhallin autopaikkoja.

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

Kaupunginhallitus katsoo, 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 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 hakijan 20.3.2012 päivättyä suunnitelmaa. 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 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

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



Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.10.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Malmin tontti 38187/5)
- 2 Asemapiirros (Malmin tontti 38187/5)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat 20.3.2012
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 24.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10327 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä poikkeamisen autopaikkojen vähimmäismäärästä ja rakennusalaista palloiluhallin kellaritilojen muuttamiseksi pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi liikuntatiloiksi ja aulatilain laajentamiseksi. Poikkeamisen myötä tontin rakennusoikeus ylittyy 1630 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 20.3.2012 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry (28.3.2012)



Rakennuspaikka

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

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on olemassa olevan palloiluhallirakennuksen kellaritilojen (noin 1 550 k-m²) rakentaminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi liikuntatiloiksi ja 1. kerroksen aulatilaa laajentaminen (noin 80 k-m²). Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1700 k-m². Hankkeen myötä käytetty kerrosala on 3330 k-m² ja rakennusoikeus ylittyy näin ollen 1630 k-m². Nykyisin koripallokenttien vierusta on kapea ja ahdas käytävämäinen tila. Tilassa toimii kanttiini ja muun muassa lapsia odottavien vanhempien odotustila, jota halutaan laajentaa.

Hakija perustelee hakemustaan siten, että nykyisin kellarissa sijaitsevien puku- ja peseytymistilojen sekä muiden urheilutoiminnan "aputilojen" salliminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi mahdollistaisi tilojen asiallisen kunnostamisen sekä muun muassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamisen vaadittavalle tasolle. Tarvittava lisäkerrosala kellarin osalta on noin 1 550 k-m².

Lisääntyvä autopaikkatarve hoidetaan naapuritontin kanssa vuorottaispysäköinti-järjestelyillä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 24.5.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 5).

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 (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.

Perustelut

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. Lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa autopaikka-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä muun muassa huolto- ja saunatiloja. 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 autopaikkaa).

Tontilla on vanha vuonna 1993 palloiluhalliksi remontoitu yksikerroksinen punatiilinen tehdasrakennus, jossa on kolme koripallokenttää, puntti- ja aerobicsali sekä erinäisiä toimistotiloja. Kellariin on sijoitettu myös kerrosalaan laskettavia tiloja.

Palloiluhallin autopaikkoja on rakennettu maanpäällisinä 29 kpl. Palloiluhallin eteläpuolella sijaitsee LPA-tontti, jolla on 38 autopaikkaa. Näistä 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.

Hakija ja Trembeco Oy ovat tehneet sopimuksen autopaikkojen vuorottaispysäköinnistä. Vuorottelusopimuksen syntymisen jälkeen palloiluhallin käytössä on yhteensä noin 87 autopaikkaa iltaisin ja viikonloppuisin. Vastaavasti Trembeco Oy voi päivisin hyödyntää LPA-tontilla olevia palloiluhallin autopaikkoja.

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

Kaupunginhallitus katsoo, 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 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 hakijan 20.3.2012 päivättyä suunnitelmaa. 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 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 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 3.10.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

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 poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa 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 ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan hakijan 20.3.2012 päivättyä suunnitelmaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



01.10.2012

Kaj/4

Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325

suvi.ramo(a)hel.fi

Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179

sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Malmin tontti 38187/5)
- 2 Asemapiirros (Malmin tontti 38187/5)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat 20.3.2012
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 24.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus,

poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus,

poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Rakennusvalvontavirasto

Hallintokeskus, Maunula