



4.10.2016

Akp/6

6 Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä (Ullanlinna, Neitsytpolku 4) (b-asia)

Pöydälle 27.09.2016

HEL 2016-004298 T 10 04 01

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hylätä Asunto Oy Kaivopuiston Kivilinnan oikaisuvaatimuksen, joka koskee virastopäällikön 16.8.2016 päätöstä (56 §) hylätä Asunto Oy Kaivopuiston Kivilinnan poikkeamishakemuksen. Poikkeamishakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi Helsingin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 129 tontilla nro 1.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samoin perustein kuin asianomaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt poikkeamispäätöksen hakija, jolla on MRL 193 §:n 1 momentin nojalla oikeus tehdä oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimus on MRL 187 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Poikkeamispäätös on annettu MRL 198 §:n mukaisesti julkisanon jälkeen 22.8.2016. Oikaisuvaatimus on jätetty 2.9.2016 määräajan sisällä.

Poikkeamispäätöksen sisältö

Poikkeamispäätöksen mukaan poikkeamista kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi ei voida myöntää. Poikkeamishakemuksen mukaisen hankkeen, jolla kadunvarsirakennuksen 1. kerroksessa sijaitseva kivijalkaliiketila on tarkoitus muuttaa asunnoksi, katsotaan aiheuttavan haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle ja poikkeamisen myöntämiselle ei ole katsottu olevan lain edellyttämää erityistä syytä. Päätöksen perustelut käyvät ilmi ohessa olevasta virastopäällikön poikkeamispäätöksestä 16.8.2016 § 56 (Päätöshistoria -kohta).

Oikaisuvaatimuksen keskeinen sisältö



Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamis päätöksen kumoamista. Vaatimuksen perusteena todetaan, että perustelut eivät pidä paikkaansa. Ullanlinnan monimuotoisuuden ja kaupunkimaisen elävyyden vähentymiselle tai liike- ja toimitilojen kovalle kysynnälle alueella ei ole perusteita. Lisäksi liiketilassa tällä hetkellä toimiva tilitoimisto ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lisää alueen elävyyttä ja kaupunkimaista ilmettä, toisin kuin jos tilassa toimisi jokin kauppa, kahvila tms. Oikaisuvaatimuksen tekijä ihmettelee myös väitettä liike- ja toimitilojen kovasta kysynnästä alueella, ja toteaa myös, ettei tilitoimistoa voi rinnastaa päätöksessä mainittuihin, alueelle hakeutuvien luovien alojen toimijoihin. Kivijalkakauppa ko. tilassa on oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan elinkelvoton ja kivijalkaliiketilat tulevat muutenkin tulevaisuudessa vähenemään ostosten siirtyessä verkkokauppoihin.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan lisäksi, että kyseessä on tilan asunnoksi palauttaminen ja että se perustelisi käyttötarkoituksen muutosta, sekä mm. että tilan lattiataso tulisi olemaan 50-60 cm katutasoa ylempänä, kuten hakemuksen liitteenä olleissa piirustuksissa on esitetty. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on valokuviasovite suunnitelluista ikkunamuutoksista, jonka on tarkoitus osoittaa, että tilan asunnoksi muuttaminen lisää alueen viihtyisyyttä, kauneutta ja monipuolisuutta.

Oikaisuvaatimuksen hylkääminen

Perustelut

Lautakunta katsoo, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta virastopäällikön päätöksen kumoamiseen. Lautakunta yhtyy virastopäällikön päätökseen ja siinä esitettyihin perusteluihin ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§106) määräämä kantakaupungin rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Päätöksen perustelujen mukaan rakennuskielto on tarpeellinen, jotta ennen yleiskaavan voimaatuloa voitaisiin turvata kantakaupungin säilyminen toiminnoiltaan monipuolisena, viihtyisenä ja urbaanina kaupunkiympäristönä.

Toiminnallisesti monipuolinen rakenne on valmisteilla olevan yleiskaavan (yleiskaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.6.2016) yksi tärkeimmistä tavoitteista kantakaupungin osalta. Kantakaupunkia koskevissa määräyksissä edellytetään rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat osoitettaviksi ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Neitsytpolun asema Kasarmikadun jatkeena tekee siitä yhden tärkeimmistä reiteistä kuljettaessa ydinkeskustasta Merisataman ja Kaivopuis-



ton rantaan. Kadun harvojen kivijalkaliiketilojen säilyminen liike- ja toimitilakäytössä on kadun elävyyden ja kaupunkimaisen ilmeen kannalta tärkeää. Hyvällä paikalla Neitsytpolun ja Laivanvarustajankadun kulmassa sijaitsevan tilan nykyinen liiketila -käyttötarkoitus sallii monien erilaisten toimintojen sijoittamisen tilaan.

Ullanlinna on vahvasti muotoutunut pienten kivijalkaliike- ja toimitilojen alueeksi, mikä on myös yksi alueen vetovoimatekijöistä. Siten on edelleen tärkeää säilyttää nämä alueella jäljellä olevat liike-, toimisto- ja työtilat sekä varmistaa myös pienten yritysten toimintaedellytykset alueella. Lisäksi päiväsaikaan alueella toimivat liike-, toimisto- ja työtilojen haltijat käyttävät myös päiväsaikaan alueen muiden pienyrittäjien palveluita, ravintolat mukaan lukien, ja siten liike- ja toimitilojen säilyttäminen edistää tälläkin tavalla alueen elävyyttä.

Tilojen asumiseen soveltuminen arvioidaan tarkemmin rakennuslupamenettelyssä, mikäli poikkeamisen maankäytölliset edellytykset täyttyvät ja poikkeaminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Näin ollen poikkeamispäätöksen perusteluissa tilan asunnoksi soveltumisasiaa ei ole ollut tarkoituksenmukaista käsitellä.

Poikkeamispäätöksessä esitetyt taustatiedot kuten piharakennuksen rakennuslupatilanne sekä liiketilan todellinen korkoasema on todettu yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa ja paikan päällä tehdyin katselmuksin. Ikkunat voidaan uusia talon tyyliin sopivammaksi, vaikka käyttötarkoitus säilyykin liike- tai muuna toimitilana.

Edellä lausuttu huomioon ottaen lautakunta katsoo, että virastopäällikön päätös on asianmukaisesti perusteltu eikä asiassa ole tullut esille seikkoja, joiden johdosta päätöstä olisi syytä muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

Päätöksen antopäivä

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkipäivänä 17.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi
Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451
irene.varila(a)hel.fi

Liitteet



4.10.2016

Akp/6

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Oikaisuvaatimuksen perustelut
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite

Oheismateriaali

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Selvitys poikkeamisista ja perustelut
- 3 Alustavat suunnitelmat

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi