

01.07.2021

Rakennusvalvontapäällikkö on 01.07.2021 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset § 7-8

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 06.07.2021, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	8-0356-20-D LP-091-2019-10699
Hakija	Helsinki Seaside Oy c/o Newsec Asset Management Oy
Rakennuspaikka	Katajanokka, 091-008-0138-0019 Kanavaranta 7
Pinta-ala	3245 m ²
Kaava	Asemakaava 8628
Lainvoimaisuus	1983
Sallittu kerrosala	7500 m ²
Rakennettu kerrosala	8691 m ²
Alueen käyttö	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös asuntoja.

Rakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2.

Kanavarannan alue kuuluu lisäksi valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaukseen (RKY 2009), osana kohdetta Katajanokan vanha osa.

Rakennustoimenpide Vapautus väestönsuojan rakentamisveloitteesta

Hakija hakee pelastuslain 75 §:n nojalla vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta omistamansa kiinteistön osalta.

Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus on syntynyt kun kiinteistöön tehtiin 1980-luvulla käyttötarkoituksen muutosta koskeva remontti, jonka yhteydessä tiloihin rakennettiin toimitiloja ja liiketiloja uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Remonttia koskevassa rakennuslautakunnan 18.10.1983 myöntämässä rakennusluvassa 8-2264-A-83 on määräys, jonka mukaan rakennuksia varten tarvitaan 150 neliömetrin suuruiset väestönsuojatilat, jotka on hyväksyttävällä tavalla rakennettava viimeistään 1.11.1988 mennessä.

Rakennusluvan 8-2264-A-83 on perusteltu Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan sittemmin hyväksymää lykkäystä väestönsuojan rakentamisveloitteesta sillä, että rakennuskohtaisten väestönsuojien rakentaminen rakennukseen olisi väestönsuojelulain (438/1958) 9 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla mahdotonta ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia, ja sillä, että Hel-

singin kaupungilla ei ole hakemushetkellä ollut osoittaa rakennuksen käyttöön yhteisväestönsuojapaikkoja lähialueelta.

Rakennusluvasta 8-2264-A-83 on pidetty loppukatselmus 31.8.1993. Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan Helsingin kaupungin väestönsuojelukeskuksen kanssa on 7.10.1986 tehty väestönsuojan vuokrasopimus no. 8/1986. Kyseistä vuokrasopimusta, tai sen jäljennöstä ei ole löydetty kaupungin tai kiinteistön omistajan arkistoista.

Hakijan näkemyksen mukaan väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta vapauttamiselle on kiinteistön osalta perusteltu syy pelastuslain 75 §:n 3 momentin perusteella, koska kiinteistöä varten tarvittavat väestönsuojapaikat sijaitsevat Kanavarannan kallioväestönsuojassa, johon on kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista valmis kulku sekä käyntiovi. Hakijalle ei näin ollen voida asettaa pelastuslain 71 §:n mukaista väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta.

Yllä mainitun lisäksi kiinteistö tulee hakijan näkemyksen mukaan vapauttaa väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta myös pelastuslain 75 §:n 1 momentin perusteella, koska väestönsuojan rakentaminen aiheuttaisi rakennuksen iästä ja kulttuurihistoriallisesta arvosta johtuen huomattavia teknisiä vaikeuksia ja olisi lisäksi kustannuksiltaan huomattavasti tavanomaista kalliimpaa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset on toteutettu asema-kaavan suojelumääräystä kunnioittaen siten, että rakennuksen sisätilat ja huonejako on pyritty säilyttämään alkuperäisinä eikä rakennukseen ole rakennettu kellaritiloja. Rakennuksen tekniset- ja huoltotilat on tästä syystä sijoitettu vanhan rakennuksen viereen kalliota louhien.

Helsingin kaupungin pelastuslaitos on 19.6.2018 päivätyssä päätöksessä todennut, että kiinteistö kuuluu alueen yleisen väestönsuojan eli Kanavarannan kalliosuojan kerääntymisalueeseen, joten kiinteistölle ei vaadita tehtäväksi talokohtaista väestönsuojaa. Pelastuslaitoksen näkemys on, että kiinteistöä varten on olemassa väestönsuojapaikat Kanavarannan kallioväestönsuojassa eikä pelastuslain 71 §:n 2 momentissa tarkoitettua väestönsuojan rakentamisvelvoitetta voi syntyä.

Lisäselvitys

Hakija omistaa osoitteessa Kanavaranta 3-7 sijaitsevan kiinteistön 91-8-138-19 sekä sillä sijaitsevat liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön tarkoitettut rakennukset, joiden kerrosala on noin 7.000 neliömetriä.

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on alun perin rakennettu 1867 ja 1903 välisenä aikana varastokäyttöön.

Väestönsuojaa koskevaa asiaa on alettu selvittää Kanavaranta Helsinki Oy:n ja Hakijan välillä 15.12.2017 tehdyn kiinteistön aikaisemmin omistaneen Kiinteistö Oy Kanavaranta 3-7 nimisen yhtiön osakekaupan yhteydessä.

Asiaan liittyneen tiedustelun johdosta Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön päällikkö on 15.3.2018 sähköpostitse ilmoittanut, että kiinteistöllä sijaitsevilla rakennuksissa ei ole rakennusluvassa edellytetyjä väestönsuojatiloja.

Tämän johdosta kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus kuuden (6) kuukauden kuluessa joko a) rakentaa kiinteistölleen erikseen haettavan rakennusluvan nojalla väestönsuoja, b) tehdä sopimus olemassa olevan väestönsuojan käyttämisestä, tai c) hakea vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

Päätös

Myönnetään vapautus väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Lupapäätökseen ei kohdistu lupamääräyksiä.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin pelastuslaitos on 19.6.2018 päivätyssä päätöksessä todennut, että kiinteistö kuuluu alueen yleisen väestönsuojan eli Kanavarannan kalliosuojan kerääntymisalueeseen, joten kiinteistölle ei vaadita tehtäväksi talokohtaista väestönsuojaa.

Vaikka väestönsuojapaikkojen vuokrasopimusta ei ole löydetty, rakennusluvan 8-2264-A-83 loppukatselmuspöytäkirjan mukaan Helsingin kaupungin väestönsuojelukeskuksen kanssa on 7.10.1986 tehty väestönsuojan vuokrasopimus no. 8/1986.

Näillä perusteilla ja koska omalle kiinteistölle rakennettavan väestönsuojan kustannukset olisivat huomattavasti tavanomaista korkeammat ja sijoittaminen olisi teknisesti ja rakennussuojelun näkökulmasta kyseenalaista, myönnetään haettu vapautus väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta.

Sovelletut oikeusohjeet Pelastuslaki 71 § , 75 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 01.07.2021

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hannu Havas
arkkitehti
puh. 310 26348

Liitteet Hakemus
Valtakirja

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.07.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoi-
keus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskielto on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskielto on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 20.07.2021.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 21.07.2024 ja loppuunsaatettava viimeistään 21.07.2026. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	41-1852-21-S LP-091-2021-04717
Hakija	Cindyrella Oy
Rakennuspaikka	Tapanila, 091-429-0001-0444 Vanha Aurinkomäentie 3
Kaava	11680
Lainvoimaisuus	2008
Alueen käyttö	MA-1: Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tilakokonaisuu- s, joka on varattu kotieläinten hoitoa, ratsastustallitoimin- taa, virkistystä tai opetusta varten. Maisemakokonaisuutta on hoi- dettava siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaiset piirteet säilyvät.
Pääsuunnittelija	Luopa Antti Veikko arkkitehti Antti Luopa arkkitehti Safa

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavassa sallitusta talousrakennuksen korkeudesta ja kerrosluvusta

Haetaan poikkeamispäätöstä talousrakennuksen kerrosluvun nostolle kerroslukuun kaksi ja talousrakennuksen korkeuden nostolle 5 metriin.

Asemakaava-alueella MA-1 talousrakennuksen kerrosluku on lu1/2, eli ullakolla saa olla kerrosalaa 1/2 alakerran kerrosalasta.

Asemakaavassa talousrakennuksen rakennuksen enimmäiskorkeus on 2,5 m.

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että esitetyillä poikkeamisilla saadaan uudisrakennuksesta samanmallinen ja -näköinen kuin vanha aitta, jonka tilalle se rakennetaan.

Aittamainen piirre uudisrakennukselle syntyy mm. siitä, että yläkertaan johtavat ulkopuoliset portaat, joita ei nykyisillä asemakaavamääräyksillä ei saa toteutettua.

Näin uudisrakennus istuu parhaiten kulttuurihistorialliseen ympäristöönsä, jota kaavakin edellyttää.

Kaavoittaja ei ole puoltanut hanketta lausunnossaan 28.6.2021.

Asemakaavoitus toteaa hankkeesta mm. että tuloksena on merkittävästi nykytilannetta korkeampi ja massiivisempi rakennus, jossa on mm. terapiatilaksi nimetty korkea sisätila, jonka toiminnallisuudelle ei ilmene erityistä perustetta.

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi talousrakennus
Käyttötarkoitus: 941 talousrakennukset
Kokonaisala: 120 m²
Kerrosala: 120 m²

Kuuleminen

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Rakennusoikeus

Rakennusalalla: 120 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
28.06.2021
ei puollettu

Päätös

Haettu lupa evätään.

Päätöksen perustelut

Hakija ei ole hakemuksessa esittänyt erityistä syytä asemakaavasta poikkeamiseen. Hakija on esittänyt, että poikkeamisilla saadaan uudisrakennuksesta saman mallinen ja -näköinen kuin vanha aitta, jonka tilalle se rakennetaan ja ettei asemakaavan mukainen rakentaminen olisi mahdollista. Viitesuunnitelmissa on kuitenkin esitetty mitoiltaan vanhaa aittaa huomattavasti suurempi ja nykyisistä käyttötarkoituksista poikkeava talousrakennus.

Hakemuksen perusteella ja asemakaavoituksen kannanoton mukaan haettu poikkeaminen johtaisi ympäristön ominaispiirteiden ja niiden säilyttämisen kannalta haitalliseen ja vaikutuksiltaan merkittävästi asemakaavasta poikkeavaan rakentamiseen, joten poikkeamisen myöntämiselle ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaisia edellytyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 01.07.2021

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Kaavoittajan kannanotto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.07.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 05.08.2021.

Luvan voimassaoloaika Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.