

Lupatunnus LP-257-2024-00154

Kiinteistötunnus 257-460-2-139
Kiinteistön osoite Seppä-Kallen kuja 1

Hakija Masalan Liikuntakeskus Oy
Länsilinnake, 02160 Espoo

Toimenpide Monitoimihallin 10365 k-m2 laajennus + 2182 k-m2, yht. 12547 k-m2

Poikkeamiset MRL 58 § (asemakaavan rakentamisrajoitus)

Lausunnot Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 6.2.2024, Lausunto
Kaavoitus, 13.2.2024, Puollettu
Kunta naapurina, 6.2.2024, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen Kuuleminen päättyy 21.2.2024.

Lähtökohtatiedot Kaavoitus:
Tinanpuiston asemakaava (kv. 18.4.2016): Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)
Suurin sallittu kerrosluku II
Rakennusoikeus k-m2 12700
Myymlätiloja varten käytettävä kerrosala m400 (alleviivattu)
Julkisia palveluja varten sallittu neliömäärä y1200

Muuta:

Kyseessä on Masalan monitoimihallin laajennus ja sen yhteydessä poikkeamiset Tinanpuiston asemakaavasta. Poikkeamiset koskevat käyttötarkoitusta (majoitustoiminta, liike- ja työtilat), kerrosluvun ylitystä (I/2V, kaavassa II) sekä tontin sisäisen rakennusalueen ylitystä ja poistumisportaan sijoitusta viheralueelle. Tontin sisäisen rakennusalueen raja ylittyy länsiosassa 5.6 m ja eteläosassa 9.1 m. Tämän lisäksi rakennuksen poistumisporras sijoittuu tontin pohjoisosassa kaavassa merkitylle viheralueelle.

Kyseessä on v. 1968 rakennettu Atlas Copcon vanha toimisto- ja tehdasrakennus, jolle on myönnetty muutos- ja laajennuslupia (04-169-D ja 05-109-D) sekä käyttötarkoituksen muutos monitoimiuurheiluhalliksi (05-36-D). Sille myönnettiin laajennus (20-477-B).

Hakija perustelee poikkeamisia seuraavasti:

Käyttötarkoituksesta (urheilutoiminta):

Majoitustoiminta (huoneistohotelli, hotelli) palvelee liikuntakeskuksen asiakkaita urheiluleirien aikaisessa majoituksessa sekä tarjoten liikunta-majoitus yhdistelmiä asiakkaille mm. leirikouluille. Liikuntakeskuksen nykyinen kahvila-ravintola palvelee majoitusasiakkaita aamiais- ja ruokapalveluissa. Liike- ja työtilat liittyvät ja tukevat urheilukeskuksen toimintaa ja sen pääkäyttötarkoitusta. Majoitustoiminta ja saunatilat parantavat liikuntakeskuksen elinvoimaisuutta ja tukevat sen toimintaa.

Kerrosluvusta (II):

Nykyisen ja laajennetun urheiluhallin alkuperäinen toimisto-osa on 3-kerroksinen. Laajennusosan urheiluhallin korkeus on tehty kaikki viralliset korkeusvaatimukset täyttäväksi, jolloin se on toteutettu yksikerroksisena korkeana tilana. Nykyisessä laajennuksessa on nelikerroksinen rakennusosa urheiluhallin länsipäädyssä. Uusi laajennus täydentää kaupunkikuvallisesti nykyistä rakennusta tontin länsiosassa muodostaen kokonaisuudelle arkkitehtonisen ja tasapainottavan päätteen. Vaiheiden 1 ja 2 laajennusten räystäskorkeudet ovat likimain samassa tasossa. Uuden laajennuksen viides kerros (saunaosasto) on toteutettu pääosin sisäänvedettynä rakennusmassana. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelmassa koko rakennusmassa oli suunniteltu kaksikerroksisena eri toimintojen tarpeeseen (mm. opetustilat) hyödyntäen koko tontin kaavanmukaisen rakennusoikeuden.

Rakennusalueen ylityksestä ja rakentamisesta viheralueelle:
Suunnitelman mukainen rakennuspaikka mahdollistaa tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden käytön. Ylityksestä ei aiheudu haittaa naapuritonteille.

Valmistelija
Päätöksen tekijä

Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Päätöksen antaminen:

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös ja rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan valitusviranomaisen kirjaamosta.

Rakennuslupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava toimenpidelupa / rakennuslupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätös

Päätöksen perustelut

Hyväksytty

Kyseessä on asemakaavan Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YU) monitoimihallin laajennus. Poikkeamiset koskevat käyttötarkoitusta (majoitustoiminta, liike- ja työtilat), kerrosluvun ylitystä (kaavassa II) sekä tontin sisäisen rakennusalueen ylitystä ja poistumisportaan sijoitusta viheralueelle.

Majoitustoiminta (huoneistohotelli, hotelli) palvelee liikuntakeskuksen asiakkaita urheiluleirien aikaisessa majoituksessa ja tarjoaa liikunta-majoitus yhdistelmiä asiakkaille mm. leirikouluille. Liikuntakeskuksen nykyinen kahvila-ravintola palvelee majoitusasiakkaita aamiais- ja ruokapalveluissa. Liike- ja työtilat liittyvät ja tukevat urheilukeskuksen toimintaa ja sen pääkäyttötarkoitusta. Majoitustoiminta ja saunatilat parantavat liikuntakeskuksen elinvoimaisuutta ja tukevat sen toimintaa.

Urheiluhallin alkuperäinen toimisto-osa on 3-kerroksinen. Toteutetun laajennusosan urheiluhallin korkeus on 1-kerroksisena korkeana tilana ja sen sivussa on 4-kerroksinen rakennusosa. Uusi laajennus täydentää kaupunkikuvallisesti nykyistä rakennusta tontin länsiosassa muodostaen kokonaisuudelle arkkitehtonisen ja tasapainottavan päätteen. Vaiheiden 1 ja 2 laajennusten räystäskorkeudet ovat likimain samassa tasossa. Uuden laajennuksen 5. kerros (saunaosasto) on toteutettu pääosin sisäänvedettynä rakennusmassana.

Rakennusalueen ylitys mahdollistaa tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden käytön. Ylityksestä ei myöskään aiheudu haittaa naapuritonteille, koska laajentamissuunnan takana on paikoitusalue.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipäivä

MRL 171 §
27.2.2024
7.3.2024

Päätöksen antopäivä	8.3.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 8.4.2024
Päätös lainvoimainen	9.4.2024
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 9.4.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5,
00520 HELSINKI