



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

66 §

Hermanni, Hämeentie 65, poikkeamishakemus

HEL 2018-008311 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05132, hankenumero 5046_60

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 650 tonttia 65 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamista haetaan asemakaavan laatimista ja muuttamista varten asetetusta rajatusta rakennuskiellosta (piirustusnumero 12561).

Maksu

500 euroa

Hakija

Asunto Oy Hämeentie 65

Rakennuspaikka

21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 650 tontti 65

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennuksen 1. kerroksen liiketilojen osittaiselle (142 m²) pysyväälle käyttötarkoituksen muuttamiselle asuinkäyttöön poiketen rakennuskiellosta nro 12561 siten, että liiketilaa ja tätä palvelevaa varastotilaa muutetaan asuinhuoneistoksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että toimitilojen kysyntä alueella on vähentynyt, tilojen vuokratuotto on vähäistä, muilla kuin vähittäiskaupan toimijalla ei ole tarvetta varastotilalle ja asiakasvirrat alueella vähenevät yksityisautoilun vähenemisen myötä. Lisäksi hakija perustelee muutosta asuntojen kysynnällä alueella ja katsoo, että kohde sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja on saavutettavissa hyvin myös jalan tai polkupyörällä. Hakijan mukaan liiketilat ovat tällä hetkellä välttävässä kunnossa, ja toiminnallisessa mielessä epätarkoituksenmukaisia.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

muuttamiseksi ja laatimiseksi) ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 (§ 640) määräämä rakennuskielto (nro 12561) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön sisältäen myös tilojen osittaiset muutokset. Rakennuskielto pohjautuu vireillä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyöhön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 12.6.1968 vahvistettu asemakaava nro 6027. Asemakaavan mukaan kiinteistö on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tontille on osoitettu rakennusalat V-VI-kerroksiselle rakennukselle sekä maanlaiselle tilalle. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta on +41,3 m. Rakennusalojen ulkopuoliset tontinosat on ajoyhteyttä lukuun ottamatta määrätty istuttaviksi. Tonttia ei saa aidata.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin keskusta-alueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kantakaupungin teemakartassa kiinteistö sijoittuu alueelle, jonka kaupunkirakenteelle on ominaista sekä katutilaan avautuvat, että korttelien sisäpihojen palvelu-, liike- ja toimitilat. Hämeentie on osoitettu keskeiseksi kävelyn ja pyöräilyn kehitettäväksi ja selkiytettäväksi pääyhteydeksi, joilla liitetään laajeneva ja täydentyvän kantakaupungin kävelypainotteiset solmukohdat toisiinsa. Hämeentielle on osoitettu lisäksi raitiotieverkon yhteys.

Kiinteistö on osa Hermannin yhtenäistä ja hyvin säilynyttä 1950-luvun asuinrakennusten kokonaisuutta. Yleiskaavan aineistoissa alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi (vuoden 2002 selvitys).

Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvityksessä (2016) alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki: Helsingin 1800-luvun alkupuolella rakennetun empire-keskustan ympärille rakentunut kivikaupunki ”vuosirenkaineen” 1800-luvun alusta 1950-luvulle.



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanteessa kiinteistössä sijaitsee vuonna 1957 valmistunut VI-kerroksinen asuinrakennus, jonka maantasokerros on liike-/toimitilaa ja tätä palvelevia varastotiloja. Lisäksi tontilla sijaitsee asemakaavan istutettavalla tontinosalla erillinen kaupunkikuvallisesti heikkotasoinen jäterakennus, mitä voidaan pitää valitettavana rakennelman erittäin näkyvän sijoittelun vuoksi. Pihamaan asfaltoiduissa osissa sijaitsee muutamia autopaikkoja. Muilta osin tontti on pääosin istutettu. Asemakaavassa osoitetun maanalaisen tilan toteuttamisesta ei ole tietoa. Hakijan antamien tietojen mukaan liiketilaa on rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa nykytilanteessa yhteensä noin 250 m², josta myymälöiden varastotilaa noin 100 m². Suunnitelmissa muutoksen laajuus liiketiloista ja näitä palvelevista tiloista asuinkäyttöön on yhteensä 142 m² ja liiketilojen muutoksen jälkeinen laajuus kaikkiaan 126,4 m². Lisäksi kellarissa olisi muutoksen jälkeisessä tilanteessa suoralla porrasyhteydellä yhteen liiketilaan liittyvä varastotila, jonka laajuustietoja ei ole esitetty. Muut liiketilat on muutoksessa esitetty toteutettavaksi ilman aputiloja ja laajempaa varastotilaa, yhteen liikehuoneistoon ei kuulu varastoa lainkaan. Muutosalueen uusien asuntojen (4 kpl) pinta-ala on yhteensä 109 m².

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (23.4.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä muutos on mahdollinen, koska alueella on tarvetta pienemmille toimisto- ja työhuoneitoille.

Päätöksen perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska kiinteistö sijaitsee alueellisen rajatun rakennuskiellon alueella, jossa 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asumiseen on rajoitettu. Rajatun rakennuskiellon tarkoituksena on turvata kantakaupungissa ensisijaisesti 1. kerrosten ja kadunvarsien liike- ja -toimitilojen säilyminen. Kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 asettama rakennuskielto on jatkoa 20.1.2014 päivätylle ja 31.12.2018 päättyneelle yleiskaavan laatimiseksi määrätylle vastaavalle rakennuskiellolle.

Hakemuksen kohteena oleva tila edustaa kantakaupungille tunnusomaista kivijalan liiketilarakennetta ja soveltuu erittäin hyvin liike- ja muuhun toimitilakäyttöön muun muassa sijaintinsa ja saavutettavuutensa puolesta. Voimassa olevan yleiskaavan 2016 mukaan kohde sijaitsee Kantakaupunki C2 -alueella, josta asiaan liittyen määrätään:



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Kantakaupunki, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Esitetty hanke ei vastaa yleiskaavan tavoitteita toiminnallisesti sekoittuneesta kaupunkirakenteesta eikä kaupungin strategisia tavoitteita. Alueen toiminnallisen arvion mukaan erityyppisille toimitiloille on alueella kysyntää. Liiketilojen muutoksissa asumiseen tarkastelunäkökulma on ensisijaisesti toiminnallinen; kivijalkaliike- ja toimitilojen muuttaminen asunnoiksi heikentää liiketilatarjontaa ja hankaloittaa siten yritysten ja palvelujen mahdollisuutta sijoittua alueelle. Sekä alueen että korttelin luonne entuudestaan asuntovaltaisena ei tue liiketilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Alue on voimakkaasti kehittyvää tuoden lähivuosina alueelle runsaasti uutta asukas- ja käyttäjäpohjaa (Kalasataman ja Kyläsaaren rakentaminen, Teollisuuskadun akselin kehitystyö, Vallilan pohjoisosan uusi asuinrakentaminen, Vallilan toimitila-alueen kehittäminen ja lisärakentaminen, Vallilan varikon kehittäminen sekä yksittäisten kiinteistöjen täydennysrakentaminen) ja samalla asiakaspotentiaalia erilaisille yrityksille ja palveluille. Hämeentie alueellisena pääyhteytenä on luonteva paikka kivijalkaliiketoimiltoille, joihin palvelut ja toimitilat voivat sijoittua. Hämeentien eteläisimmän osuuden muutos joukkoliikennekaduksi ja kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden merkittävät parannustoimenpiteet tuovat uusia liikennevirtoja myös joukkoliikennekadun jatkeelle.

Rakennuksen maantasokerroksen tiloilla katsotaan olevan hyvät edellytykset liiketoiminnalle ja niiden kehittäminen ja parantaminen liike-/toimitilana on mahdollista ja suotavaa. Tilaratkaisuja päivittämällä ja liiketilojen kuntoa kohentamalla voidaan parantaa niiden käytettävyyttä ja vuokrattavuutta erilaisille toimijoille. Esitetyn mukaisten jäljelle jäävien liike-/toimitilojen käyttömahdollisuuksien katsotaan heikkenevän muutoksen myötä nykyisestä. Tilojen pihanpuoleisten osien voidaan nähdä toimivan hyvin osana nykyistä tilallista kokonaisuutta ja muutoksen kohteena olevia tiloja voidaan kehittää paremmin liiketiloja palveleviksi esimerkiksi muuttamalla varastoja aputiloiksi, keittiöiksi tai osaksi muuta liiketilaa. Liiketiloja voidaan myös yhdistää.



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Maantasokerroksen tiloja voidaan hyödyntää lisäksi taloyhtiön tarpeisiin sijoittamalla jätehuone rakennukseen arvoympäristön parantamiseksi alueellisen pääyhteyden varrella sekä esimerkiksi pyöräsäilytykseen, jolle ei ole varattu suunnitelmassa esteetöntä säilytystilaa.

Tilojen muuttamisen asuinkäyttöön ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti asuntojen tarpeeseen alueella tai monipuolistavan alueen asuntokantaa, sillä alueella on entuudestaan runsaasti pieniä asuntoja. Lisäksi alueella on entuudestaan pieniä liiketiloja.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 ja 17 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477

milla.nummikoski(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Nummikoski, Pikkarainen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 66 § (Poikkeamispäätöksestä).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 66 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.07.2020.