



§ 467
Kluuvi, Pohjoisesplanadi 37, poikkeamishakemus

HEL 2023-006634 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-04114, hankenumero 5044_192

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 8 tonttia 37 rakennuskieltoa koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta (nro 12802) asemakaavan laatimiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Lasikaton ja sisäpihan toteutuksessa tulee noudattaa 28.6.2023 päivättyjen suunnitelmien mukaisia periaatteita koskien muun muassa korkeatasoista laatua, lasikaton keveyttä, tilan avaruutta ja valoisuutta.
- Lasikaton ylin sallittu korkeusasema on +25 ja se tulee toteuttaa läpinäkyvänä.
- Tontin läpi tulee mahdollistaa julkinen kävely-yhteys ja reitin tulee olla väljä ja esteetön.
- Maantasokerros on osoitettava liiketiloiksi ja niiden tilat varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
- Hankkeen toteuttamisessa on otettava huomioon kaupunginmuseon 19.6.2023 päivätty lausunto. Kaikista korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee neuvotella kaupunginmuseon kanssa ja kaupunginmuseolta tulee pyytää lausunto suunnitelmista ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.
- Teknisiä tiloja varten esitetty vesikaton korotuksen ylin sallittu korkeusasema on +28.30. Räystäskorko tulee pitää entisellään. Tilat on sovittava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttävä palo- ja pelastautumisselvitys tosiasialliselta vaikutusalueelta. Muutostyöllä ei saa heikentää olemassa olevan rakennuksen tai naapurikiinteistön palo- ja pelastusturvallisuutta.



- Hankkeen edellyttämiä rakennelmia ei saa sijoittaa 4 m lähemmäs kiinteistön 91-2-8-37 rajaa tai muutoin ratkaisusta tulee sopia naapurin kanssa ja laatia hyväksytty rasitesopimus.
- Uudelle rakennettavalle kerrosalalle (709 k-m²) on osoitettava 17.1.2017 päivätyn työpaikka-alueiden laskentaohjeiden mukainen pyöräpaikkamäärä.
- Suunnitelmissa on varauduttava toteutuskelpoisiin yhteyksiin Keskuksen maanalaiseen huoltotunneliin. Suunnitelmissa esitetyn yhteyden toteutettavuutta ei saa muutostöin estää.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Pohjoisesplanadi 37

Rakennuspaikka

2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteli 8 tontti 37

Hakemus

Hakija hakee lupaa toteuttaa rakennuskieltoalueelle rakennuksen alimpien kerrosten peruskorjauksen ja sisäpihan alueen laajennuksen. Sisäpiha katetaan lasikatolla, jolloin se muuttuu lämpimäksi sisätilaksi. Hakijan mukaan lasikatto asettuu sisäpihan nykyisen räystäslinjan alapuolelle ja ylimmän ikkunarivin yläpuolelle, jolloin muutokset nykyisiin pihajulkisivuihin ovat maltillisia. Kellaritiloja laajennetaan kaivamattomalle alueelle. Kellariin sijoitetaan uusia liiketiloja. Pihasiiven ullakolla sijaitsevaa iv-konehuonetta laajennetaan ja korotetaan.

Muutokset kohdistuvat pääosin rakennuksen sisäpihalle ja sisätiloihin eivätkä ole kaupunkikuvallisesti näkyviä. Toimenpiteissä on huomioitu kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. 180 vuoden aikana rakennus on muuttunut kaksikerroksisesta asuintalosta seitsemänkerroksiseksi toimisto- ja liikekiinteistöksi.

Rakennuksen olemassa oleva kerrosala on 11 991 k-m², ja uuden rakennettavan kerrosalan määrä on 709 k-m², yhteensä 12 700 k-m². Kiinteistörekisterin mukaan rakennuksen olemassa oleva kerrosala on 10 232 k-m². Hakijan mukaan rakennus on osittain mitattu ja laskentavasta johtuen tiedossa oleva kerrosala poikkeaa kiinteistörekisterin tiedoista.



Hakija perustelee hakemustaan sillä, että harkittu korjaus- ja täydennysrakentaminen parantaa merkittävästi kiinteistön toiminnallisuutta ja houkuttelevuutta vahvistaen ydinkeskustan vetovoimaa. Nykytilanteessa kiinteistön potentiaalia ei ole täysin hyödynnetty. Muutaman auton pysäköintipaikkana toimivan sisäpihan käyttöönotto mahdollistaa rakennuksen toiminnallisuuden kohottamisen uudelle tasolle. Tällöin katutason aktiivinen liiketilavyöhyke ei rajoitu ainoastaan Esplanadille avautuviin tiloihin vaan uusi katettu keskustila johdattaa kävijän myös korttelin sisäosiin, kun maantas- ja kellarikerros varataan pääosin ravintolakäyttöön. Tontin läpi kulkeva julkinen kävely-yhteys säilytetään.

Lisäksi hakija perustelee hakemustaan siten, että rakennuksen nykyinen kokonaisuus koostuu useista historiallisista kerrostumista, mikä perustelee hallitun muutoksen ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta edelleenkin.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 4.10.2022 (§ 541) määräämä rakennuskielto (nro 12802) asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto on voimassa 11.10. 2024 asti.

Rakennuskieltopäätöksen perustelujen mukaan rakennuskielto koskee määrättyjä tontteja 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa, joilla asemakaavoissa on puutteellisia merkintöjä muun muassa rakennusaloja, rakennusoikeuksia, käyttötarkoituksia ja suojelumerkintöjä koskien. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä turvata alueen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöarvot. Maantasokerroksia koskeva toiminnallinen tavoite on voimassa yleiskaavan mukaisesti.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu palvelu-, liike- ja toimitilapainotteiseksi keskusta-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaisuus ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituk-



sen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 5.8.1921 vahvistettu asemakaava nro 223. Asemakaavassa on osoitettu alueella olevat tontin rajat. Muita kaavamerkintöjä alueella ei ole.

Alueella on maanalainen asemakaava, joka koskee keskustan maanalaisista huoltoliikennettä ja pysäköintiä. Alueelle on osoitettu maanalaisia korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja varten varattua tilaa.

Pohjoisesplanadi 37 tontilla on asemakaavan muutos vireillä, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.–30.6.2023. Kaavaratkaisun tavoitteena on vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa. Kaavalla mahdollistetaan tontilla sijaitsevan rakennuksen sisäpihan kattaminen ja sen hankkeeseen liittyvät toimenpiteet. Katutasoon sijoitetaan myymälä-, liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on myös olemassa olevan kävely-yhteyden säilyminen ja kiinteistöhuollon hoitaminen maanalaisen huoltotunnelin kautta. Lisäksi rakennukset suojellaan ja nykyinen tontin rakennettu tila todetaan kaavalla.

Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Bulevardi-Esplanadi). Alue sisältyy myös maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (Helsingin empirekeskusta ja kivikaupunki).

Tontilla sijaitsee nykyisin arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas ja kerroksellinen 7-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus, joka on rakennuttunut vaiheittain 1830-luvulta lähtien. Rakennuksen vanhin osa on vuonna 1839 valmistunut Carl Alexander Engelin suunnittelema kaksi-kerroksinen empire-rakennus. Rakennushistoriallisesti harvinaista rakennusta laajennettiin ja korotettiin säilyttävällä tavalla vuonna 1891. Suunnitelmaan kuuluivat nelikerroksiset katu- ja piharakennukset. Nykyinen piharakennusten kokonaisuus on säilynyt tästä rakennusvaiheesta. Seuraavassa rakennusvaiheessa katurakennusta korotettiin kolmella kerroksella nykyiseen korkeuteen.

Katutasossa on liike- ja myymälätiloja, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Rakennuksen sisäpiha toimii nykyisin muutaman auton pysäköintipaikkana.

Korttelia (Gaselli-kortteli) rajaa Pohjoisesplanadi, vilkkaat kävelykadut, Keskuskatu ja Mikonkatu, sekä kävelykatu, Aleksanterinkatu. Hankkeen rajanaapureina on pääasiassa toimisto- ja liikerakennuksia. Korttelissa sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema ns. Rautatalo (valmistunut vuonna 1955). Keskuskadun puolella sijaitseva Rautatalon rakennus ja osa sen sisätiloista on suojeltu rakennussuojelulailla. Vieressä Keskus-



kadulla, Pohjoisesplanadin kulmassa sijaitseva rakennus, Kirjatalo (Akateeminen kirjakauppa), on myös Alvar Aallon suunnittelema ja se on suojeltu merkinnällä sr-1. Aleksanterinkadulla sijaitseva K. Simbergin suunnittelema ja vuonna 1958 valmistunut, Sigrid Jusélius Säätiön rakennuttama toimistorakennus on suojeltu sr-2 merkinnällä. Gaselli-korttelin muilla tonteilla voimassa olevat vanhat asemakaavat vuosilta 1917 ja 1945 osoittavat tontin rajat. Kaavat ovat puutteellisia merkinnöiltään eivätkä vastaa tämänhetkistä tilannetta ja ovat myös rakennussuojelun näkökulmasta epäajanmukaisia.

Vastapuolella Pohjoisesplanadia sijaitsee valtakunnallisesti aikakaudelleen tyypillinen puisto, Teatteriesplanadi sekä Ruotsalainen Teatteri (sr-1).

Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy, 2021).

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (22.5.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja tuo esille, että hakijan kiinteistöjen rajalle suunnitellut porraskorjaukset vaikeuttavat muistuttajan kiinteistöä koskevan asemakaavan toteuttamista, jonka mukaan hakijan ja muistuttajan kiinteistöjen rajalle sijoittuva yleiselle jalankululle varattu alue on säilytettävä esteettömänä ja väljänä. Vuonna 2009 laaditussa rasitesopimuksen päivityksessä hakija ja muistutuksen tekijä ovat sopineet, ettei uusia rakennelmia saa sijoittaa 4 m lähemmäs kiinteistöjen rajaa.

Muistuttajan mielestä hakijan hanke aiheuttaisi haittaa muistuttajan kiinteistön nykyisen asemakaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska hakijan hanke ei ota huomioon vastaavia määräyksiä ja alueen kehityksen kannalta positiivisia seikkoja, kuten sisäpihojen käyttö yleisinä jalankulun alueina.

Lisäksi hakija ei ole muistuttajan mielestä esittänyt maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:ssä tarkoitettua erityistä syytä poiketa rakennuskiellosta. Erityisenä syynä ei voida pitää hakijan kiinteistön toiminnallisuuden ja houkuttelevuuden parantamista, etenkin silloin, jos hakijan hanke hankaloittaisi naapurikiinteistöjen toimintaa ja käyttömahdollisuuksia. Tämä on myös vastoin yhdenvertaisuuden periaatetta.



Muistuttaja toteaa, että maankäytölliset ratkaisut on tehtävä maanomistajia tasapuolisesti kohdellen, eikä tietylle maanomistajalle osoitettavaa selkeää hyötyä saa perustaa kaavoitusteknisesti toiselle maanomistajalle aiheutuvaan selkeään haittaan. Kaupungin tulee toteuttaa maa-alueiden kehittämistä siten, että maanomistajien oikeutta ei kohtuuttomasti loukata. Maankäytön kehitys ei saa tapahtua muiden maanomistajien kustannuksella.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että muistutuksessa viitataan vuonna 2009 laadittuun rasitesopimuksen päivitykseen, jossa osapuolet ovat sopineet, ettei uusia rakennelmia saa sijoittaa 4 m lähemmäs kiinteistöjen rajaa. Hakija on päivittänyt suunnitelmia siten, että vakituisia rakenteita ei tule kyseessä olevalle alueelle ollenkaan, jolloin rasitesopimuksen päivityksessä sovitut tonttien suojaetäisyydet toteutuvat uusien rakennelmien osalta.

Lausunnot

Uudenmaan ELY-keskus on 22.5.2023 sähköpostitse ilmoittanut, että heillä ei ole RKY:n osalta tarvetta lausua.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin kaupunginmuseolta ja pelastuslaitokselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (19.6.2023), että Pohjoisesplanadi 37 kuuluu kadunvarren historiallisesti arvokkaiden liike- ja asuinrakennusten rintamaan. Rakennuksen asemakaava on vuodelta 1921, ja se on rakennussuojelun näkökulmasta epäajanmukainen. Pohjoisesplanadi 37 kokonaisuutta ja sen osia koskevat suojelutavoitteet on katselmuksin varmistettu ja toimitettu hankkeelle tiedoksi huomioonotettavina lähtötietoina. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamis päätöshakemusta seuraavin huomioin:

- Kohteen rakennushistoriallisesti arvokkaina kokonaisuuksina säilyneet osat ovat kohteen massoittelu, julkisivut sekä pääporrashuone, jotka omaavat suojeluarvoja.
- Lisäksi kohteen ylläpidossa ja muutosten suunnittelussa tulee huomioida kerrostuneen kokonaisuuden fragmentaarisesti säilyneet rakennushistorian merkit. Näitä elementtejä ovat mm. katurakennuksen toisessa kerroksessa säilyneet 1890-luvun kauppahuoneen valurautapylväiden ryhmä sekä 1920-luvun rakennusvaiheeseen liittyvä alkuperäinen kantava pylväs. On luultavaa, että toisen kerroksen keskirisaliitin tiloissa on mahdollisesti säilynyt alkuperäisiä 1830-luvun pintarakenteita. Näitä rappauserroksia ei tule purkaa, vaan niiden säilyttäminen on tavoitteellista.



- Rakennuksessa on säilynyt joukko alkuperäisiä 1890-luvun uuneja, jotka on tavoitteellista ylläpitää ja säilyttää.
- Rakennuksessa on säilynyt myös alkuperäisiä välipohjarakenteita, niihin liittyviä kattolistoja sekä paikoitellen myös kipsikoristeltuja alakattopintoja, joiden säilyttäminen uudistettavien alakattojen suojaamana on tavoitteellista.
- Sisäpihan kattaminen voidaan kaupunginmuseon arvion mukaan toteuttaa kohteen rakennushistorialliset arvot huomioiden. Uudet lasikaterakenteet sijoittuvat julkisivuun siten, etteivät ne vaaranna räystäslistojen ja julkisivukoristeiden säilymistä. Ikkunoiden kunnostus ja uusien oviaukkojen avaaminen tulee tehdä siten, että tilan ilme historiallisena sisäpihana säilyy ja vahvistuu.

Pelastuslaitoksen lausunto (19.6.2023) perustuu vireillä olevan asemakaavan valmisteluaineistoihin ja poikkeamispäätöshakemuksen liitteisiin. Hakija on myös erikseen käynyt esittelemässä hankkeen valmisteluvia töitä ja pelastuslaitokselle on toimitettu paloturvallisuussuunnitelman lähtöarvoja. Jatkosuunnittelua varten pelastuslaitos on antanut kommentteja. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan haetut toimenpiteet on rakennuksessa toteutettavissa, kunhan niiden edellyttämät riittävät ja toimivat paloturvallisuusratkaisut suunnitellaan. Lausunnossa todetaan, että hankkeen yhteydessä tulee erityisesti huomioida poistumisturvallisuus nykyisistä tiloista, sisäpihan viereisistä ja kellaritiloista. Lisäksi kellaritiloihin tulee järjestää pelastuslaitokselle helposti käytettävä sammutusreitti suoraan ulkoa. Hankkeesta tulee laatia paloturvallisuussuunnitelma, joka on esiteltävä pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos kommentoi paloturvallisuusasioihin tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Perustelut

Rakennuskiellosta voidaan poiketa, sillä nyt haettu toimenpide on Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden ja vireillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen.

Lasikaton ja teknisen tilan vesikaton korkeusasemalle asetetulla ehdolla varmistetaan, että sisäpihan kattaminen ja siitä aiheutuvat toimenpiteet eivät näy Pohjoisesplanadille. Lasikaton ja sisäpihan toteuttaminen voidaan sovittaa kyseiseen rakennukseen ilman, että muutostyöt vaarantavat rakennuksen merkittäviä rakennushistoriallisia arvoja.

Kuten kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut, rakennuksessa arvokkaat ominaispiirteet ovat julkisivut, vesikatot sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, rakennusosat ja arvokkaat sisätilat. Arvokkaita kokonaisuuksia ovat myös kohteen massoittelu, julkisivut, sekä pääporrashuone. Lisäksi kaupunginmuseo on esittänyt, että kohteessa



on osia, joita tulisi huomioida kuten rautapylväitä, pintarakenteita, erilaisia koristeita ja uuneja. Kun rakennus- tai toimenpideluvissa huomioidaan kaupunginmuseon lausunto, varmistetaan kulttuuriympäristön ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Lisäksi poikkeamisen ehtoiksi on annettu menettelytapa kaupunginmuseon kanssa, jolla varmennetaan kaupunginmuseon asiantuntijanäkemyksensä lupaprosessissa.

Helsingin strategisena tavoitteena on keskustan osalta elinvoimainen ja houkutteleva ydinkeskusta asukkaille ja yrityksille. Haettu toimenpide rakennuspaikan läpi kulkevalla julkisella kävely-yhteydellä, maantaso-kerroksen liiketiloilla ja katetulla sisäpihalla edistetään korttelin ja sitä kautta keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Tontin läpi on nykyiselläänkin mahdollista kävellä läpi ja tarkoituksena on, että kävely-yhteys pysytetään jatkossakin tontilla. Poikkeamisen ehdoksi on asetettu väljä ja esteetön rakennuspaikan läpi kulkeva kävely-yhteys ja sen voidaan katsoa tukevan kävelypainotteisen ydinkeskustan tavoitteita.

Helsingissä pyöräilyn edistämiseksi uudelle rakennettavalle kerrosalalle on toteutettava uusia pyöräpaikkoja nykyisen pyöräpaikkamäärän laskentaohjeen mukaan.

Aleksanterinkadun, Keskuskadun sekä Mannerheimintien varren korttelien huolto- ja pysäköintiliikennettä varten on rakennettu keskustan maanalainen huoltotunneli. Maanalainen huoltoliikenne ja pysäköinti parantavat kaupunkiympäristöä ja liikenneturvallisuutta, kun huoltoliikennettä ohjautuu selkeille reiteille ja poistuu ydinkeskustan kaduilta, kävelykaduilta ja jalkakäytäviltä. Kortteliympäristöä voidaan kehittää, kun huolto- ja pysäköintitilat siirtyvät pihoilta ja kellareista kallioiloihin. Kun ehtojen mukaisesti varmistetaan mahdollisuus liittyä maanalaiseen huoltotunneliin, tuetaan edellytyksiä parantaa kaupunkiympäristöä ja liikenneturvallisuuden parantamista.

Hakija on muuttanut alustavia suunnitelmiaan kuulemisen jälkeen siten, että hankkeen toimenpiteet eivät vaikeuta naapurikiinteistön alueen käytön järjestämistä. Muistutuksessa mainitut esteitä aiheuttavat poistumisportaat on siirretty siten, että ne ovat 4 metrin päässä naapurin kiinteistöstä, kuten kiinteistöjen rasitesopimuksessa on sovittu. Sisäpihalle johtavat portaat on siirretty kokonaan rakennuksen sisälle porttikäytävän puolelle. Jotta naapurikiinteistö pystyy toteuttamaan asema-kaavaa ja eikä muutenkaan aiheuta haittaa alueen järjestämiselle, poikkeamisen ehtoiksi on asetettu 4 metrin varoetäisyys naapurikiinteistöön. Jos suunnitelmat muuttuvat, tulee naapurin kanssa sopia ratkaisusta ja laatia hyväksytty rasitesopimus. Lisäksi rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttävä palo- ja pelastautumisselvitys, jossa on huomioitu vaikutukset naapurikiinteistöihin. Ehdolla varmistetaan,



että jatkosuunnittelussa voidaan varmistaa paloturvallisuus pelastuslaitoksen vaatimalla tavalla.

Korttelin kiinteistöillä on yhdenvertaiset mahdollisuudet kiinteistöjensä kehittämiseen, kuten esimerkiksi sisäpihojensa kattamiseen, kun rakennusten arvokkaat ominaispiirteet huomioidaan, kulttuuriympäristö-, rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja vaalitaan. Kaupunki on mahdollistanut korttelin kiinteistöjen liittymisen keskustan maanalaiseen huoltotunneliin, joka mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen ja liikenneympäristön parantamisen. Lisäksi keskustan alueella on mahdollista kehittää kiinteistöjä myös, kun ne noudattavat Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 keskeisiä tavoitteita ja kehityssuuntia (Helsingin kaupunginhallitus 22.5.2023 § 336).

Päätöksessä on annettu tarvittavat ehdot, joilla varmistetaan vireillä olevan kaavan tavoitteiden toteutuminen eikä näin aiheuta haittaa kaavoitukselle. Ehdolla varmistetaan myös rakennuspaikan ympäröivän alueen, olemassa olevat ja mahdolliset tulevat toimintaedellytykset ja keskusta-alueen tavoitteiden edistäminen. Toimenpide ei vaaranna myöskään alueen kulttuuriympäristö- ja rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Poikkeamisen erityinen syy on keskusta-alueen toimintaympäristön parantaminen, korttelialueen palvelutason parantaminen, sisäpiha-alueen tarkoituksenmukainen käyttö, olemassa olevan rakennuksen kellaritilojen ja sisäpihan hyödyntäminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen. Lisäksi sisäpihan kattamisella parannetaan keskusta kävelyolosuhteita.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2023, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



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

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

Tämän poikkeamispäätöksen mukainen maankäytöllinen ratkaisu tullaan myöhemmin vakiinnuttamaan asemakaavamuutoksella. Poikkeamispäätöksen tuomaa arvonnousua pidetään vireillä olevan asemakaavan muutoksen tuomana hyötynä maankäytösopimuksesta neuvoteltaessa maanomistajan kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi
Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros ja alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Uudenmaan elinkeino-, Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



12.09.2023

Asia/15

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet ja
päättöstä erikseen pyy-
täneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

KYMP Myyntilaskut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi
Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros ja alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutus
- 3 Lausunnot

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



12.09.2023

Asia/15

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet ja
päättöstä erikseen pyy-
täneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto