



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

21 §

Kruununhaka, Snellmaninkatu 23, poikkeamishakemus

HEL 2023-006371 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-03582, hankenumero 5044_200

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tonttia nro 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12812 asemakaavan muuttamiseksi seuraavasti:

- Katutasossa olevia rakennuksen kerhotila-, sauna- ja uimaallasosastiloja (182 m²) muutetaan käyttötarkoitukseltaan asunnoiksi liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavalla ehdolla:

- Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa muutoksen kohteena olevan huoneiston asukkaiden käyttöön riittävät varasto- ja yhteistilat sekä pyöräpysäköintipaikat.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23

Rakennuspaikka

1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tontti nro 6

Hakemus

Hakija hakee 181,5 m² pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuiskäyttöön poiketen rakennuskiellosta nro 12812.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontilla olevissa rakennuksissa ei ole eikä ole ollut myymälä- liike- tai toimitilaa. Rakennukset ovat asutokäytössä ja D-portaan ensimmäisessä kerroksessa on ollut asuintalon yhteistiloihin verrattavissa olevia sauna- ja kerhotiloja. Ko. tiloilla ei ole ollut ulkopuolisille tarjottavia palveluja, vaan ne ovat olleet kiinteistön omistajan yksityisessä käytössä. Asukkaiden käyttöön jää muutoksen jälkeen kohtuulliset sauna- ja kerhotilat.



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Nyt kiinteistöyhtiö ei tarvitse näin isoja kerhotiloja ja myös uima-allas pihasiiven saunaosastosta poistetaan. Uima-allas on käyttökelvottomassa kunnossa, sauna- ja uima-allasosasto on tyhjillään ja käyttämättömänä. Uusi kerhotila tehdään uima-allastilan paikalle talosaunan yhteyteen. D-portaaseen rakennetaan hissi, ja porrashuonetta laajennetaan hissiaulan verran nykyisen virkailijakerhon tiloihin. Virkailijakerhon porrashuoneen puoleisen osan tiloja palautetaan asutokäyttöön.

A-portaan 1. kerroksessa on 20 m²:n varastotila, jolla on iso ikkuna kadulle päin. Tila muutetaan työtilaksi asukkaiden yhteiseen käyttöön. Korvaava varastotila saadaan ko. tilan alapuolelta kellarista, kun nykyiset kylmäkomerot puretaan sieltä pois tarpeettomina. Tämä ei ole poikkeaminen kivijalkarakennuskiellosta, vaan käyttötarkoituksen muutosta haetaan kompensationsa D-portaan virkailijakerhon tilojen vähenemiseksi.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.11.2022 (§ 671) määräämä rakennuskielto nro 12812 asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12812 esitetyillä tonteilla 11.12.2024 saakka.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8102 (tullut voimaan 5.10.1984). Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja. Rakennus on suojeltu merkinnällä So, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tontilla on vireillä asemakaavan muutos nro 12736. Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta asuinrakentamista kadun varteen ja tontin sisäpihalle, 6-kerroksisen asuinrakennuksen kadun varteen ja 2-kerroksisen asuinrakennuksen tontin sisäpihalle. Sisäpihan puolelle suunniteltu ra-



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

kennus sijoittuu siirrettävän väestösuojan paikalle. Kadun varteen, uuden kerrostalon maantasokerrokseen suunnitellaan liike- tai toimitilaa. Olemassa olevan rakennuksen suojelumääräykset tarkennetaan.

Rakennuksen ullakko on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön erillisenä hankkeena alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (C2). Merkintä tarkoittaa keskustaa, 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. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Tontilla sijaitsee nelikerroksinen 1890-luvulla rakennettu asuinkerrostalo ja sisäpihalla sijaitsee kaksikerroksinen 1980-luvulla uimaallasosastoksi muutettu siipi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (21.12.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Saatu mielipide kohdistuu ullakkorakentamiseen. Poikkeamispäätöksessä huomioidaan ainoastaan poikkeamisia koskevat mielipiteet.

Muistuttajaa huolestuttaa kuulemiskirjeessä mainittu ullakkorakentaminen, ja muistuttaja haluaa saada tarkempia tietoja hankkeesta. Lisäksi muistuttaja haluaa tuoda esiin Koy Snellmaninkatu 23 julkisivun kunnan muistuttajan suuntaan. Muistuttajan mukaan julkisivu on huonossa kunnossa.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (11.1.2024), että muutettavaksi esitetyt tilat ovat historiansa aikana kokeneet merkittäviä muutoksia ja pitää kannatettavana, että alkuperäisiä ikkuna-aukkoja palaute-



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

taan alkuperäiseen muotoonsa sekä välipohjia alkuperäiseen korkeus-
asemaan. Museo katsoo, että esitetyissä muutoksissa on huomioitu
käynnissä olevan asemakaavan muutoksen päivitetyt suojelumääräyk-
set eikä näe kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta estettä esite-
tyille muutoksille.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuk-
sista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että pohjoista jul-
kisivua ei tässä poikkeamispäätöksen aineistossa ole ollut mukana,
koska se ei kuulunut poikkeamispäätöksessä käsiteltävänä olevaan
muutosalueeseen. Rajajulkisivun muutokset ja ullakkorakentaminen tu-
levat naapureille nähtäviksi varsinaisen rakennusluvan kuulemisen yh-
teydessä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä muutettavat tilat sijaitsevat
sisäpihan puolella, ja yritysten toimintaedellytykset eivät muutosten
myötä olennaisesti heikkene.

Helsingin strategisena tavoitteena on säilyttää kantakaupungin alueella
maantasokerroksen tilat liike- ja muussa toimitilakäytössä. Tapauskoh-
taisen harkinnan perusteella voidaan kuitenkin katsoa, ettei pihan puo-
lella sijaitsevien tilojen muutos olennaisesti muuta tai heikennä alueen
toiminnallisen rakenteen sekoittuneisuutta. Tiloissa on sijainnut kerhoti-
la-, sauna- ja uima-allasosastotiloja, eikä luvan myöntäminen siten vä-
hennä alueen työpaikkamäärää tai heikennä alueen yritysverkostoja.
Lisäksi voidaan todeta, että toimitilasta asunnoksi muutettava tila vai-
kuttaa tässä tapauksessa soveltuvan käyttötarkoituksen muutokseen.
Muutoksella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia rakennuksen kult-
tuurihistorialliseen arvoon tai alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Rakennuspaikalla on vireillä asemakaavan muutos (nro 12736), ja
poikkeamishakemuksessa esitetty hanke on vireillä olevan asemakaa-
van mukainen.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan tarkemmin tilan soveltuvuus asuin-
käyttöön sekä asukkaiden käyttöön osoitettujen varasto- ja yhteistilojen
sekä pyöräpysäköinnin riittävä määrä kiinteistössä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoi-
tuksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa
kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle
järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

ristön 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 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2024, 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174

[irene.siljama\(a\)hel.fi](mailto:irene.siljama(a)hel.fi)

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300

[katariina.hirvonen\(a\)hel.fi](mailto:katariina.hirvonen(a)hel.fi)

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Muistutuksen tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 21 § (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:



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 21 § (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



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan
saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän
kuluttua kirjeen lähettamisestä. 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 lähettamisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-
musajan 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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Pöytäkirja

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



28.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.02.2024.