



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

58 §

Taka-Töölö, Mannerheimintie 102, poikkeamishakemus

HEL 2023-001392 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-11319, hankenumero 5044_190

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 513 tonttia 74 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7995 seuraavasti:

- Kaavassa osoitetulle liikerakennusten korttelialueelle (AL) sallitaan ulosvuokrattavan irtaimistovaraston sijoittuminen.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (4 550 k-m²) siten, että sallittu kerrosala ylitetään 3 183 k-m²:llä (70 %), jolloin yhteensä rakennusoikeutta on enintään 7 733 k-m². Rakennusoikeus on kuitenkin ylitetty jo nykyisellään ja hankkeen myötä ylitys kasvaa 108 k-m². Muutokset tapahtuvat pääosin olemassa olevan rakennuksen sisäpuolella.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen lukumäärästä (1 ap / 350 k-m², yhteensä 22 ap) siten, että tontille tulee osoittaa autopaikkoja vähintään 4 ap.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 31.12.2033 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- Kadulle avautuvien tilojen tulee säilyä liiketiloina ja niiden toiminnan edellytykset tulee säilyttää.
- Huoltoajo on järjestettävä tontilta.
- Julkisivujen ikkunoita ei saa peittää ja julkisivuihin ei saa tehdä kaupunkikuvallisesti merkittäviä muutoksia.
- Katutilaan näkyvät talon sisäiset muutokset tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Pelican Töölö Oy

Rakennuspaikka

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 513 tontti 74

Hakemus

Hakija hakee lupaa ulosvuokrattavan irtaimistovaraston (7 733 k-m²) toteuttamiseen tontilla poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7995 siten, että

- Kaavassa osoitetulle liikerakennusten korttelialueelle (AL) sallitaan ulosvuokrattavan irtaimistovaraston sijoittuminen.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta siten, että sallittu kerrosala ylitetään yhteensä 3 183 k-m²:llä (70 %). Rakennusoikeus on kuitenkin ylitetty jo nykyisellään ja hankkeen myötä ylitys kasvaa 108 k-m². Muutokset tapahtuvat pääosin olemassa olevan rakennuksen sisäpuolella.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta autopaikkojen lukumäärästä (1 ap / 350 k-m², yhteensä 22 ap) siten, että tontille toteutetaan 4 ap.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa muutoin vähäisellä käytöllä olevan liikerakennuksen hyödyntämisen. Alueella on tilausta kyseiselle palvelulle. Hakijan mukaan poikkeaminen asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tekee rakennuksen hyödyntämisen koko laajuudessaan mahdolliseksi ja se on rakennuksen kokonaisvaltaisen käytön kannalta järkevää.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.11.2022 (§ 671) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12812) asemakaavan muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön 11.12.2024 saakka.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 16.8.1982 vahvistettu asemakaava nro 7995. Asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 4 550 k-m². Tontille saa rakentaa kuusikerroksisen rakennuksen. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden on oltava +32,30. Autopaikkoja on sijoitettava vähintään 1 ap/120 k-m² asuinkerrosalaa, 1 ap/150 k-m² asiakaspalvelua ja vähintään 1



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

ap/350 k-m² liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosalaa kohti. Korttelialueella ei pihamaille saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon tiloja. Pihan alle on merkitty maanalaisen pysäköintitilan rakennusala. Pihan on merkitty osittain istutettavaksi tontinosaksi, joka on varattava oleskelua ja leikkipaikkoja varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi C2, jota 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. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Taka-Töölön kerrostaloalue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1972 valmistunut rakennus, joka sijaitsee Taka-Töölössä Mannerheimintien ja Päivärinnankadun kulmauksessa. Kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti kuusikerroksinen Finnairin toimitaloksi valmistuneen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Aarne Ehojoki. Talo oli valmistumisaikanaan ympäristöstään selvästi poikkeava, modernistinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen julkisivuissa on ikkunalliset, viistetyt betonielementit. Alue on tiivistä kantakaupungin korttelirakennetta. Katutasossa toimii elintarvikekauppa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (13.3.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta.



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (29.3.2023), ettei poikkeamis-
päätöksen jatkon myöntämiselle ole estettä kulttuuriympäristön vaali-
misen näkökulmasta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa määräaikaisena 31.12.2033 asti,
koska haettu liiketoiminta parantaa alueen palvelutasoa. Kaavassa
osoitetulle liikerakennusten korttelialueelle (AL) sallitaan ulosvuokratta-
van irtaimistovaraston sijoittuminen. Toiminta ei aiheuta merkittävästi
häiritsevää melua tai liikennettä. Elintarvikekauppa jatkaa katutasossa
nykyisellä paikallaan. Ylä- ja alakellarin sekä osan 1. kerroksen tilojen
muuttaminen ulosvuokrattaviksi varastotiloiksi on tarkoituksenmukaista.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden osalta
siten, että sallittu kerrosala ylitetään 3 183 k-m²:llä (70 %), jolloin yh-
teensä rakennusoikeutta on enintään 7 733 k-m². Rakennusoikeus on
kuitenkin ylitetty jo nykyisellään ja hankkeen myötä ylitys kasvaa 108 k-
m². Muutokset tapahtuvat pääosin olemassa olevan rakennuksen sisä-
puolella. Poikkeaminen ei oikeuta kerrosalan lisäämiseen nykyisestä.

Ulosvuokrattava irtaimistovarastotoiminta ei edellytä kaavan mukaista
autopaikkojen rakentamisvelvoitetta täysimääräisenä, joten asemakaa-
vassa osoitetusta autopaikkojen lukumäärästä (1 ap / 350 k-m², yh-
teensä 22 ap) poiketaan siten, että tontille osoitetaan 4 ap. Rakennus-
paikan keskeinen sijainti liikepaikkana kaupungissa sekä vuosia jatku-
nut vallinnut tila autopaikkojen määrän suhteen mahdollistaa tässä ta-
pauksessa poikkeamisen autopaikkojen määrästä.

Poikkeamiselle on tarpeen asettaa ehdoksi alueen palvelutason tur-
vaamiseksi ja kaupunkikuvallisten edellytysten johdosta seuraavaa:

- Kadulle avautuvien tilojen tulee säilyä liiketiloina ja niiden toiminnan
edellytykset tulee säilyttää.
- Huoltoajo on järjestettävä tontilta.
- Julkisivujen ikkunoita ei saa peittää ja julkisivuihin ei saa tehdä kau-
punkikuvallisesti merkittäviä muutoksia.
- Katutilaan näkyvät talon sisäiset muutokset tulee olla kaupunkiku-
vallisesti korkeatasoisia.

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-



09.05.2023

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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

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

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

takunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 58 § (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.



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

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

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 58 § (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.



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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

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, joului- 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

- 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.



09.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.05.2023.