



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

55 §

Punavuori, Pursimiehenkatu 29, poikkeamishakemus

HEL 2019-004150 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02130, hankenumero 5044_96

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 119 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8616 seuraavasti:

- asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella toimistojen suurin sallittu määrä ylitetään.

Hakija

Kiinteistö Oy Merikortteli c/o Antilooppi Management Oy

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 119 tontti 7

Hakemus

Hakija hakee lupaa 6. kerroksen tilojen (3650 k-m²) pysyväälle käyttötarkoituksenmuutokselle toimistokäyttöön ja niihin liittyvien parvitulojen (70 k-m²) rakentamiselle siten, että asemakaavassa sallittu toimistojen määrä ylitetään yhteensä 19 prosenttiyksiköllä. Asemakaavassa sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle sijoitettavaksi toimistotilaa enintään 35 % kerrosalasta. Nyt haettu toimenpide nostaa toimistojen osuuden koko kiinteistössä yhteensä 54 %:iin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suuriin osa tiloista on jo pitkään ollut toimisto- tai vastaavassa käytössä. Kortteliin on muodostunut kiinnostavaa toimisto- ja pienyritystoimintaa. Merikorttelissa toimii eri alojen suunnittelijoita, konsulttitoimistoja sekä mainos- ja muun luovan alan yrityksiä. Myös 6. kerroksen tilat ovat olleet jo pitkään toimistokäytössä. Tilojen käyttäjän siirtyessä pois Merikorttelista, remontoidaan tilat moderniksi toimistotilaksi ennen luovuttamista tuleville vuokralaisille.

Säännökset, joista poiketaan



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 16.3.1983 vahvistettu asemakaava nro 8616. Tontti on merkitty asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %. Tontilla ja tapahtuvaan toimintaan liittyviä tutkimus- opetus- ja näyttelytiloja sekä myymälätiloja saa tontin rakennetusta kerrosalasta olla 10 % edellä mainittujen tilojen lisäksi. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 32 550 k-m². Rakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi aluemerkinäissä määrätään, että 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.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen uudistaminen. Käynnissä olevan asemakaavatyön keskeisiä tavoitteita on varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä ja toisaalta saattaa asemakaavatilanne vastaamaan paremmin todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan tavoitteita. On todennäköistä, että alueen tulevassa asemakaavassa toimistokäyttö sallitaan nykyistä asemakaavaa laajemmin.

Hakemus koskee Merikorttelina tunnetun kiinteistön 6. kerrosta. Arkkitehti W. G. Palmqvistin useassa eri vaiheessa 1920- ja 1930-lukujen aikana suunnittelema Nokian kaapelitehtaan entinen rakennus käsittää koko korttelin. Rakennuksen yhteenlaskettu toteutunut kerrosala on kiinteistötietojen mukaan 30 965 k-m².

Nyt haetussa toimenpiteessä ei esitetä julkisivumuutoksia. Tarkoituksena on modernisoida jo nykyisellään toimistokäytössä olevat 6. kerroksen tilat ja rakentaa sinne lisäksi 70 k-m² parviloja. Samalla haetaan tilojen pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista toimistoiksi. Ky-



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

seessä oleviin tiloihin on vuonna 1989 myönnetty tilapäinen käyttötar-
koituksen muutos työ- ja harjoitustiloiksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan
asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (26.4.2019). Heille on varattu tilai-
suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole
tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot pelastuslaitokselta sekä kulttuuri-
ja vapaa-ajan toimialalta.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakemusta on päivitetty naapureiden kuulemisen ja viranomaisten lau-
suntojen jälkeen. Viitesuunnitelmaan on lisätty 70 k-m² parviloja. Muu-
tos on vaikutuksiltaan niin vähäinen, että uusi kuuleminen ei ole tar-
peen.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tilojen uudistaminen ja
käyttö modernina toimistotilana on Helsingin yleiskaavan (2016) sekä
kaupungin muiden strategisten tavoitteiden mukaista. Uudistetuille toi-
mistotiloille on kantakaupungin alueella paljon kysyntää ja työpaikka-
määriä on tavoitteena lisätä. Lisäksi kiinteistö on jo pitkään toiminut
toimisto- ja työtiloina, eikä ole tarkoituksenmukaista enää edellyttää
sen osoittamista kaavan mukaisesti teollisuustoimintaan. Muutos voi-
daan toteuttaa kohteen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot
säilyttäen, eikä julkisivuihin ei olla tekemässä muutoksia.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoi-
tuksenmukainen käyttö sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edis-
tämisen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-
selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-
nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-
voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku-
tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä-
viä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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.

Tämän poikkeamispäätöksen mukainen maankäytöllinen ratkaisu tullaan myöhemmin vakiinnuttamaan asemakaavamuutoksella. Poikkeamispäätöksen tuomaa arvonnousua pidetään asemakaavan tuomana hyötynä mahdollisesta maankäyttösopimuksesta neuvoteltaessa. Poikkeamisluvan tuoma arvonnousu arvioidaan tällöin maankäyttösopimuksen neuvotteluajankohdan markkinahintatason ja kaupungin silloin voimassa olevien linjausten mukaisesti.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat, asemapiirustus ja asemakaavaote
- 2 Ympäristökartta
- 3 Laskelma rakennusoikeuden jakaumasta

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Lahti

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 55 §.

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:



05.06.2019

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



05.06.2019

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.



05.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.06.2019.