



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

105 §

Kaartinkaupunki, Erottajankatu 7, poikkeamishakemus

HEL 2022-007047 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-01667, hankenumero 5044_172

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelia 51 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9213 seuraavasti:

- Rakennuksen käyttötarkoitus saadaan muuttaa pysyvästi siten, että katurakennuksen ullakkokerroksen tilat (6. krs) ja piharakennuksen käytöstä poistuva konehuone saadaan muuttaa toimitiloiksi, vaikka asemakaavan mukaan tontin kadunvarsirakennusten ullakkokerrokseen tulee sisustaa asuntoja. Tontin asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3 724 k-m² saadaan ylittää yhteensä 607 k-m²:llä (16,3 %) 2.5.2022 päivättyjen ja 24.8.2022 täydennettyjen suunnitelmien mukaisesti. Rakennusoikeus on jo nykyisellään ylitetty ja hankkeen mukainen lisäys on 164 k-m² (3,9 %). Asemakaavassa ei ole huomioitu ullakkokerroksen käyttöä toimistona, vaan ullakkokerrokseen on sallittu asuntokerrosalan sisustaminen tontin rakennusoikeuden lisäksi.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kadun puoleisen rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää, eikä rakennusoikeuden ylitys saa johtaa merkittäviin kadun puoleisen rakennuksen julkisivu- tai kattomuutoksiin.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Diananpuisto

Rakennuspaikka

3. kaupunginosa (Kaartinkaupunki) kortteli 51 tontti 3.

Hakemus



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavasta nro 9213 siten, että asuinkäytössä oleva ullakkokerros ja piharakennuksen käytöstä poistuva konehuone saadaan muuttaa pysyvästi toimistokäyttöön. Hakija hakee lisäksi lupaa sijoittaa toimistotilaa (yhteensä 164 k-m²) tontin rakennusoikeuden lisäksi katurakennuksen ullakkokerrokseen ja piharakennuksen käytöstä poistuvan konehuoneen alueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asemakaavan vaatimus asuntojen sisustamisesta suojeltavan rakennuksen 6. kerrokseen (ullakkokerros) koetaan vanhentuneeksi. Kiinteistöosakeyhtiön tahtotila on yhdenmukaistaa rakennusten maanpäällisten kerrosten käyttötarkoitus kauttaaltaan liike- ja toimistokäyttöön.

Katurakennuksen ullakkokerrokseen on asemakaavassa sallittu asuntokerrosalan sisustamisen tontin rakennusoikeuden lisäksi. Tontin rakennusoikeus täyttyy nykyisten kerrosten 1–5 kerrosalasta. Ullakkokerroksen käyttöä toimistona ei ole huomioitu kaavassa.

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 3 724 k-m², käytetty kerrostasoala on 4 168 k-m². Hankkeen suunnitelmien mukaisesti kerrostasoalaa tulee yhteensä 4 463 k-m² (24.8.2022 annettu täydennys 2.5.2022 päivättyyn suunnitelmaan, jossa kerrostasoala oli 4 443 k-m²).

Lisäksi hakija toteaa, että tontti kuuluu kantakaupungin uudelleenkaavoituksen piiriin (asemakaavoitus vireillä). Uudessa asemakaavassa todennäköisesti sallitaan toimistojen sijoittaminen koko rakennukseen.

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 21.11.1986 vahvistettu asemakaava nro 9213. Asemakaava koskee tonttia 3/51/3. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontilla kadunvarsirakennusten ullakkokerrokseen sekä 4. ja 5. kerrokseen saa sisustaa asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 3 724 k-m². Katurakennus on suojeltu (sr-2). Suojeltavan rakennuksen ullakolle saadaan sisustaa asuntokerrosalaa tontin rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusta ei saa purkaa tai sen osaa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tai kadunpuoleisen vesikaton tyyliä.



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Tontin rakennusoikeus on 3 724 k-m². Rakennusoikeutta on täydennetty siten, että ullakolle saa rakentaa asuntoja rakennusoikeuden lisäksi (n. 250 k-m²).

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö (OAS 21.4.2022), jonka keskeisenä tavoitteena on päivittää vanhat asemakaavat vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta sekä ajantasaistaa rakennussuojelu.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta -alueeksi (C1), 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. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Helsingin empire -keskusta ja kivikaupunki).

Tontilla on 5-kerroksinen kadunvarsirakennus, joka valmistui vuonna 1911 arkkitehti Valter Thomén ja veljekset Uddin suunnitelmin. Rakennus on peruskorjattu vuosina 1985–1988, jolloin ainoastaan kadunpuoleiset huoneet ja porrashuone säilytettiin. Pihan puoleinen julkisivu on uusi, ja uusi piharakennus rakennettiin samassa yhteydessä aiemmin puretun tilalle.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.8.2022). 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 lausunto kaupunginmuseolta, joka lausunnossaan (23.8.2022) katsoo, että poikkeaminen ei ole kaavan suojelumääräyksen vastainen eikä museolla ei ole käyttötarkoituksen muutokseen huomautettavaa. Määräys asuntojen sisustamisesta rakennuksen kuudenteen kerrokseen eli ullakolle ei perustunut kaavaa laadittaessa rakennussuojelun tavoitteisiin.



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuksen tosiasiallinen käyttötarkoitus ei juurikaan muutu. Rakennuspaikka on asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja siten ullakon (6. krs) ja pihalla olevan konehuoneen käyttötarkoituksen muutos toteuttaa asemakaavan mukaista määräystä. Korkeatasoiselle toimitilalle on paljon kysyntää alueella.

Rakennuksen alkuperäinen käytetty kerrosala, 4 168 k-m², ylittää valmiiksi asemakaavan rakennusoikeuden (3 724 k-m²). Nyt haettava rakennuksen kerrosalan muutos (164 k-m²) tuo vähäisen lisäyksen tähän ylitykseen. Osuus ullakkokerroksessa ja piharakennuksessa tapahtuvasta kokonaisylytyksestä käytettyyn kerrosalaan nähden on 3,9 %. Muutostyöt pysyvät rakennuksen vaipan sisäpuolella.

Hanke on vireillä olevan Kantakaupungin asemakaavojen ajantasais-
tamistyön periaatteiden mukainen.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 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 poikkeaa-



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 09310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 105 § (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.



30.09.2022

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.



30.09.2022

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 105 § (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.



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

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 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 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:

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 täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



30.09.2022

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.



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.10.2022.