



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

4 §

Kaartinkaupunki, Kasarmikatu 26, poikkeamishakemus

HEL 2019-007136 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-04593, hankenumero 5044_103

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 58 tonttia 13 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamista haetaan asemakaavan laatimista ja muuttamista varten asetetusta rajatusta rakennuskiellosta (piirustusnumero 12561).

Hakija

Asunto Oy Tähtitorninrinne

Rakennuspaikka

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 58 tontti 13.

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden toimistohuoneiston (70 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön poiketen rakennuskiellosta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että huoneistot ovat vaikeasti saavutettavissa, koska niihin ei ole suoraa kulkua kadulta tai pihatasosta. Ne eivät ole järkevästi asiakkaiden löydettävissä eivätkä saavutettavissa. Lisäksi toimistojen asiakkaiden ei toivota kulkevan asuntoja palvelevan porraskäytävän kautta. Hakemuksen kohteena olevat huoneistot ovat tällä hetkellä tyhjillään. Hakijan mukaan rakennus ei sijoitu toimitilakäytön ydinalueelle, eikä joukkoliikennesaavutettavuudeltaan keskeiselle alueelle. Poikkeamisen erityinen syy on se, että huoneistot palvelevat rakennuksen käyttötarkoitusta huomattavasti paremmin asuintoimintana ja että siihen ne kaiken kaikkiaan soveltuvat paremmin.

Hakija katsoo muutoksen olevan laajuudeltaan pieni, jolloin sillä ei ole vaikutusta alueen toiminnalliseen sekoittuneisuuteen tai saatavilla olevien liike- ja toimistotilojen määrään, eikä se johda vaikutuksiltaan MRL:n tarkoittamaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisäksi hakija vetoaa hakijoiden yhdenvertaiseen kohteluun. Esimerkiksi Jääkärintie 7:n tontille on myönnetty poikkeaminen (HEL 2018-009636) vastaavanlaiseen hankkeeseen ja seikat, joilla em. päätöstä



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

perustellaan, ovat hakijan mukaan sovellettavissa myös tässä hankkeessa.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 11.12.2018 (§ 640) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12561) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskielto pohjautuu vireillä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyöhön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 27.8.1980 vahvistettu asemakaava nro 7964. Asemakaavassa tontti on merkitty asuin-kerrostalojen korttelialueeksi. Rakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä S₀.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on Liike- ja palvelukeskusta C1 ja Kantakaupunki C2 -aluemerkintöjen rajalla. Molempia keskusta-alueita kehitetään toiminnaltaan sekoittuneina. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava C1-alueella pääsääntöisesti liiketilaksi ja C2-alueella ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tontilla sijaitsee useassa eri vaiheessa rakennettu kulmatalo. Rakennuksen vanhin osa on vuodelta 1869, mutta nykyiseen hahmoonsa se rakennettiin vuonna 1928. Tilat, joita hakemus koskee, sijaitsevat sisäpihan puolella. Käynti toiseen huoneistoon on porttikongin kautta sisäpihan puoleisesta porrashuoneesta ja toiseen huoneistoon kadun puoleisesta porrashuoneesta. Molemmat olivat alun perin asuinkäytössä, mutta ne muutettiin toimistoksi 60-luvulla. Huoneistot ovat hakijan ilmoituksen mukaan olleet tyhjiä vuodesta 2018 alkaen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.10.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

Asiasta saatiin 1 muistutus ja 1 lausunto. Niissä ei ollut asiaan huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska Helsingin yleiskaavassa (2016) kohde on liike- ja palvelukeskusta C1- sekä kantakaupunki C2-alue-merkintöjen rajalla. Molempia alueita tulee kehittää toiminnallisesti sekoittuneena. C1-alueella liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohteisesti tule vähentää. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. C2-alueella rakennusten käyttötarkoitusten muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Haettu toimenpide on yleiskaavan tavoitteiden vastainen.

Helsingin tavoitteena on tukea 1. kerroksen liike- ja muiden toimitilojen säilymistä keskusta-alueella. Kasarmikatu kuuluu kävelypainotteiseen keskusta-alueeseen ja laajempaan liikekeskustaan; hakemuksen kohteena olevat tilat sijaitsevat n. 400 metrin päässä Esplanadista. Rakennus sijoittuu vakiintuneen toimistokysynnän alueelle ja hakijan esittämästä poiketen joukkoliikennesaavutettavuudeltaan keskeiselle alueelle. Lähin raitiotiepysäkki on n. 150 metrin päässä ja päärautatieasemalle on n. 15 minuutin kävelymatka. Tällä alueella pientenkin toimitilojen tarjonta on olennaista. Kantakaupungin yrityskanta on hyvin pienyritysvaltaista ja monipuolisen toimitilavarannon väheneminen vaikuttaisi olennaisesti kantakaupungin pienyrittäjien toimintamahdollisuuksiin, jos tarjolla ei enää olisi tarpeen mukaan muuntuvia toimitiloja. Jääkärintätiä koskevaa poikkeamis päätöstä ei voida pitää perusteena nyt haetun toimenpiteen myöntämiselle, sillä Jääkärintäti sijainti on selvästi vähemmän keskeinen, eikä se sijoitu toimistojen markkinalähtöistä kysyntää kartoittavissa tarkasteluissa vakiintuneen tai voimakkaan kysynnän alueeseen.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan yleiskaavan mukainen kehitys ja noudatetaan muita kaupungin strategisia tavoitteita. Yhtenä keskeisenä lähtökohtana on yleiskaavan mukaisesti kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.4.2017 hyväksynyt noudatettaviksi periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiin rajatulla kantakaupungin alueella. Niihin liittyvässä vyöhykekar-



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

tassa tontti kuuluu vyöhykkeeseen C, jossa toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää ja muutoksissa rakennuksen kaksi alinta kerrosta tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta tulee osoittaa toimitiloiksi, kuitenkin siten, että kadun puoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantason tilat osoitetaan toimitilakäyttöön. Haettu toimenpide on siten myös konversioperiaatteiden tavoitteiden vastainen.

Esitetty muutos on laajuudeltaan pieni, mutta se saattaisi toimia esimerkkinä muille vastaaville hankkeille, jolloin niiden yhteisvaikutus saattaisi olla merkittävä. Hakemuksia on arvioitava tasapuolisesti ja niiden vaikutuksia kantakaupungin toiminnalliseen kokonaisuuteen on arvioitava yksittäistä toimenpidettä laajemmin.

Vaikka kyseessä olevat tilat sijaitsevat sisäpihan puolella, ne voivat toimia muussakin toimitilakäytössä kuin perinteisenä kivijalkakauppana. Esimerkiksi toimisto- tai työhuonekäytössä tilan näkyvyys kadulta ei ole niin olennaista ja kulku sisäpihan ja/tai porrashuoneen kautta on mahdollista asiakasmäärien jäädessä pieneksi. Se, että työntekijät ja asiakkaat käyttävät samaa porrashuonetta kuin asukkaat, on kantakaupungissa tyypillinen ratkaisu, eikä sen voida katsoa estävän toimitilakäyttöä.

Viitesuunnitelmassa ei myöskään ole esitetty miten lisääntyvien asuntojen yhteistila-, piha-, tai pyörä-/autopaikkatarpeet huomioitaisiin.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a
Rakennusvalvontataksa 2020, 8 ja 17 §

Maksu

500 euroa

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkir-



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Valokuva kadulta (kuva porttikongista ja porraskäytävän ovesta)

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Hakijan edustaja	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Sinikka Lahti
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 4 §.

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:



09.01.2020

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



09.01.2020

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.



09.01.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.01.2020.