



21.03.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**22 §**

**Kaartinkaupunki, Kasarmikatu 23, poikkeamishakemus**

HEL 2018-009415 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05181 hankenumero 5044\_92

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta asemakaavan laatimiseksi.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- 27.06.2018 päivättyä suunnitelmaa tulee jatkokehittää kaupunginmuseon esittämään suuntaan, lisäksi rakennusluvasta on erikseen pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.
- suunnitelmasta on rakennuslupavaiheessa laadittava tarkennettu palotekninen suunnitelma
- muutoksen laajuus saa olla enintään 332 kerrosneliötä

**Hakija**

Ömsesidiga Fastighets AB Kaserngatan 23 II ja Handelsgillet Helsingfors rf (27.06.2018)

**Rakennuspaikka**

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tontti 5

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa sisäpihan kattamiselle lasi- ja umpikatolla, käyttötarkoituksen muutos kokoontumistilasta hotellitoimintaan piharakennuksen 3.krs:ssa sekä pelastusteiden muokkaaminen. Rakennusosikeuden lisäys on 359 kerrosalaneliömetriä. Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi 11.10.2020 asti.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, naapuritontilla Kasarmikatu 21 uudisrakennus rajaa nykyisen sisäpihan uudella täyskorkealla seinällä muuttaen sisäpihan valaistusolosuhteita täysin. Uusi lasi-umpikatotakaa, että sisäpihaa pystytään hyödyntämään vaikka valo-olosuhteet muuttuvat. Uudet logistiikkajärjestelyt naapurinkellaritilojen kautta Kasarmikatu 23:n takapihalle takaavat, että sisäpihalle ei synny logistiikan läpikulkua rauhoittaen nykyistä sisäpihaa. Näin ollen sisäpihaa voidaan



21.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

hyödyntää nykyistä paremmin. Uusi lasi-umpikatto parantaa sisäpihan identiteettiä korostaen vanhoja jugendjulkisivuja, kuitenkin suojaten päänäkymiä naapurilta. Pysäköintipaikat sisäpihalla poistuvat joten sisäpiha rauhoitetaan ainoastaan jalankulkijoille. Näin ollen myös naapurin näkymä sisäpihalle parantuu eikä kadunpuoleista jalankulkua häiritse läpiajo. Uudet pelastusreitit parantavat nykyisiä reittejä sekä selkeyttävät tiloja.

### Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 2 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 25.9.2018 (53 § 2) määräämä rakennuskielto (nro 12536) asemakaavan muuttamiseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 23.8.1836 hyväksytty asemakaava nro 461. Asemakaavan mukaan rakennukselle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan aluetta (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. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Nykytilanteessa korttelin 48 tontin 5 rakennus on liike- toimisto- ja koontumiskäytössä. Sisäpihaa käytetään ravintolan terassina ja pysäköintialueena. Tontin eteläpuolelle on rakentunut uusi kuusikerroksinen toimistorakennus, joka rajaa tontin sisäpihaa.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hankkeen edellisessä vaiheessa (HEL 2017-006128) hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus



21.03.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

-palvelun kirjeellä (16.8.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin yksi kappale. Muistuttaja huomauttaa, että uusi kattorakenne on liittymässä Kiinteistö Oy:n Kasarmikatu 21 ulkoseinään 3. kerroksen lattiatason korkeudella. Kaksi 2. kerroksen ikkunaa on jäämässä esitetyn kattorakenteen alapuolelle. Kattorakenteen alapuolelle jäävät ikkunat ovat ainoat luonnonvalon lähteet 2. kerroksen pohjoispään toimistotiloissa ja esitetty ratkaisu vähentää tilojen valonsaantia merkittävästi. Etenkin talviaikaan voidaan lasiosuuden olettaa olevan pitkälti lumen peitossa. Muistuttaja toivoo, että valaistusolosuhteita ja lasikatteen eri toteutusvaihtoehtoja selvitetään vielä perusteellisemmin. Myöskään kattorakenteen liittymät eivät saa tukeutua kiinteistön Kasarmikatu 21 rakenteisiin tai muutoin rasittaa ulkoseinää. Lisäksi muistuttaja esittää, että katettavan sisäpihan palosuojauksesta olisi esitettävä tarkemmat selostukset ja sisäpihalle tulisi varmistaa riittävä suojaustaso myös aluepalovaaran minimoimiseksi. Sisäpihan alapuolelle sijoitettavan iv-konehuoneen tulo- ja poistoilmakanavia ei ole esitetty suunnitelmissa eikä niistä ole mainintaa hankeselostuksessa. Kanavia ei tule kiinnittää Kiinteistö Oy:n Kasarmikatu 21 ulkoseinään eikä niitä tule viedä seinää myöten vesikattotasolle.

Muistuttaja ei vastusta sisäpihan poikkeamislupahakemuksen mukaista sisäpihan kattamista, mutta esittää yllä esitettyjen kommenttien huomioimista hakemuksen käsittelyssä.

Hakemuksesta saatiin myös kaksi lausuntoa.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (8.9.2017), että kohteesta tulee tehdä palotekninen suunnitelma, mistä ilmenee poistumisratkaisut kokonaisuudessaan huomioiden kaikki porrashuoneet ja kellaritilat, osatoinnit, rakennuksen muiden kerrosten käyttötarkoitukset ja henkilömäärät sekä vaikutuksen naapurikiinteistöön johon sisäpiha rajoittuu.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (30.8.2017), että suunnitelmissa esitetty koko sisäpihan kattaminen lasi- ja umpikatteella ei ole rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen kannalta puoleltava. Museo ei vastusta sisäpihan kattamista, mutta se tulisi suunnitella rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden niin, että sisäpihan olemus ja sen eri julkisivut ovat hahmotettavissa sisäpihan kattamisesta huolimatta. Suunnitelmissa nyt esitetty rakenne on suhteellisen raskas ja peittävä. Sisäpihan vaalimisen kannalta valopihamaisempi vaihtoehto olisi parempi. Kaupunginmuseo katsoo, että sisäpihan kattamista tulee tarkastella suojele huomioiden.



21.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Hanke on perunut aiemman poikkeamishakemuksen ja lähettänyt uuden (27.06.2018), koska hankkeeseen liittyneen naapurin F6-hotellin laajentumistarpeen myötä pelastureittejä on muutettu. Samalla pihasiiven 3.kerroksen kokoontumistilat muutetaan hotellitiloiksi ja yhdistetään Fabianinkatu 6:n kanssa. Lasikatteen osalta suunnitelmia ei ole muutettu.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutos edesauttaa rakennuksen toiminnan kehittämistä yleiskaavan ja alueen tavoitteiden mukaisesti. Muutos ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan ja tapahtuu tontin sisäpihalla. Kantakaupungin kaavojen ajantasaistaminen on aloitettu (OAS 18.12.2018) ja kyseessä olevan tontin asemakaava tullaan päivittämään siinä yhteydessä. Poikkeamiselle on asetettu ehtoja, jotta rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot voidaan säilyttää. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida palotekniset seikat ja varmistettava viereisen tontin Kiinteistö Oy:n Kasarmikatu 21 toisen kerroksen tilojen riittävä luonnonvalonsaanti sekä liittyminen kiinteistön ulkoseinään.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.

Hakijalle on toimitettu hankkeen edellisestä vaiheesta saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 19.9.2017).

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että kohteesta on tehty alustava palotekninen suunnitelma, jossa tarkasteltu kohdetta kokonaisuutena. Lopullinen palotekninen suunnitelma hyväksytetään pelastuslaitoksella osana rakennuslupaprosessia.

Uudessa hakemuksessa lasikatetta ei olla muutettu. Pihan eri kattamisvaihtoehtoista on neuvoteltu uudelleen asemakaavoituksen, kaupunginmuseon sekä rakennusvalvonnan edustajien kanssa sekä käyty tontilla. Rakennusten erilaisten ulkonemien, aukotusten, kattokulmien



21.03.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

sekä räystäiden monimuotoisuudesta johtuen on katoksen korkeudelle ja rakenteelle vaikea löytää kaikkia osapuolia tyydyttävää ratkaisua. Esitetty ratkaisu tuo hakijan mielestä parhaiten esille ympäröivien Jugend-talojen vaihtelevat julkisivut ja on myös teknisesti helpoin toteuttaa, koska veden poisto ja tuennat eivät rasita ympäröivien rakennusten julkisivuja. Rakennuslupavaiheessa on katoksesta pyydettävä vielä kaupunginmuseon lausunto.

Hakija toteaa myös, että yhteistyö jatkuu saumattomasti Kiinteistö Oy:n Kasarmikatu 21 kanssa. KOy Kasarmikatu 21 ei vastusta poikkeamishakemusta ja sisäpihan kattaminen on todettu KOy Kasarmikatu 21:n ja Handelsingilletin välisessä rasitesopimuksessa.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom

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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443  
pia.kilpinen(a)hel.fi

### Liitteet

1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus



21.03.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 2 | Ympäristökartta       |
| 3 | Asemakaavaote         |
| 4 | Valokuvia sisäpihasta |

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Tiedoksi**

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



21.03.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 22 §.**

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:



21.03.2019

**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**





21.03.2019

**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.



21.03.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 22.03.2019.