



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

56 §

Punavuori, Merimiehenkatu 18, poikkeamishakemus

HEL 2017-013547 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2017-08057, hankenumero 5044_82

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 112 tonttia 12 poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7715 seuraavasti:

- rakennusoikeudesta (tämän hankkeen osalta 148 k-m², 6,4 % lisäys kaavassa osoitettuun kerrosalaan verrattuna)
- suojelumääräyksestä

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Uusi sisäänkäynti tulee sijoittaa liitteenä olevassa viitesuunnitelmasa esitettyyn ikkunasyvennykseen. Ikkunasyvennyksen mittasuhteet tulee säilyttää ja olemassa olevaan muuraukseen ei saa kajota. Uusi sisäänkäynti tulee suunnitella rakennuksen suojeluarvoja kunnioittaen.

Hakija

Helsingin asunto-osakeyhtiö Törmä (jättöpäivämäärä 09.11.2017)

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 112 tontti 12

Hakemus

Hakija hakee lupaa 148 kerrosneliön (k-m²) muuttamiseen varastotiloista kerrosalaan laskettavaksi liiketilaksi ja uuden sisäänkäynnin rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavan 7715 rakennusoikeudesta sekä suojelumääräyksestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että talossa on runsaasti hyödyn-tämätöntä tilaa, jonka kunnostaminen edistää sekä asumisen viihtyisyyttä että taloudellisuutta. Tarkoituksena on tehdä asukkaille irtaimistovarastot nykyään tyhjiällä olevaan entiseen halkovarastoon pihan alle ja vapautuvat kellaritilat kunnostetaan liiketilaksi ja liitetään viereiseen, nykyiseen maantasokerroksen liiketilaan. Uusi sisäänkäynti Albertinkadulle mahdollistaa tilan jakamisen.



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

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 kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä rakennuskielto (nro 12259) yleiskaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön kanta-kaupungin alueella kaupunginosissa 1-14 ja 21-22. Kyseinen rakennuskielto ei koske kyseessä olevaa kohdetta.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 1.11.1977 vahvistettu asemakaava nro 7715. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin rakennusoikeus on 2300 k-m². Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta. Tontille toteutuneen kerrosalan määrä on 2722 k-m². Kyseessä on ns. kaksitasoinen kaava, jossa on määritelty teoreettinen kerrosala uudisrakentamista varten, joka on vähemmän kuin mitä todellisuudessa korttelialueelle on rakennettu. Kaksitasoisen kaavan tavoitteena on ollut säilyttää vanhat olemassa olevat rakennukset. Rakennus on suojeltu S0-merkinnällä: kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu asumisen ja toimitilan kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, jota kehitetään alueen arvot ja ominaisuudet säilyttäen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin C2-alueeksi. C2-alue on keskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan, julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Kohde sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa asuntovaltaisella alueella noin kilometrin päässä Kampin metroasemasta ja noin 600 metrin päässä Hietalahdentorista. Tontilla sijaitsee arkkitehtitoimiston von Essen, Kallio & Ikäläinen suunnittelema ja vuonna 1906 valmistunut asuinrakennus.

Tontille toteutuneen kerrosalan määrä on 2722 k-m². Asemakaavassa tontille on osoitettu 2300 k-m². Kyseessä on ns. kaksitasoinen kaava, jossa uudisrakentamiselle on osoitettu vähemmän kerrosalaa, kuin mitä tontilla todellisuudessa on. Kaavan tavoitteena on säilyttää vanhat olemassa olevat rakennukset.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (29.5.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (8.6.2018), että rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen kannalta haetulle poikkeamiselle ei ole estettä. Suojelumääräyksen hengessä museo ei suosittele alustavassa suunnitelmassa esitettyä mahdollista uuden sisäänkäynnin puhkaisemista Albertinkadun puoleiseen ikkunasyvennykseen.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutos parantaa olennaisesti maantasokerroksessa sijaitsevan liiketilan toimintaedellytyksiä. Maantasokerroksen käyttäminen liiketilana on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Uuden sisäänkäynnin sijoittaminen Albertinkadun puolelle mahdollistaa liiketilan monipuolisemman käytön. Uusi sisäänkäynti tulee toteuttaa rakennuksen suojeluarvot huomioiden. Uuden sisäänkäynnin kohdalla sijaitsee nykyään suljettu ikkuna-aukko.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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 rakentami-



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

seen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijalle on toimitettu saapunut lausunto (sähköposti 20.6.2018). Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

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 2018, 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

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478
hanna.kiema(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen, Kiema
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 56 §.

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
- viranomainen 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:



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

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

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

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

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.



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.07.2018.