



20.01.2022

## § 14

### Oikaisuvaatimus liike- ja toimistorakennuksen lisärakentamista ja sisätilojen peruskorjausta sekä myymälän käyttötarkoituksen muutosta ravintolaksi koskevasta rakennuslupapäätöksestä, Korkeavuorenkatu 37, tontti 91-3-52-33

HEL 2021-013038 T 10 04 03

Facta 3-41-21-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39:n tekemän myymälän muuttamista ravintolaksi koskevan oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 28.10.2021 (§ 793), Facta-tunnus 3-2776-21-B. Rakennusluvan saaja on Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä kuin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

## Päätöksen perustelut

### Asemakaava

Rakennuspaikan tontilla 91-3-52-33 on voimassa asemakaava numero 11344. Asemakaava on saanut lainvoiman 29.4.2005. Tontti 33 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 3800+ma4900. Ensimmäinen luku ilmoittaa tontilla sallitun, kerroksissa käytettävän kerrosalan sekä ylimmässä kellarikerroksessa käytettävän kerrosalan yhteenlasketun enimmäismäärän. Ma -merkitty luku ilmoittaa maanalaisen teknisinä tiloina ja varastoina käytettävän kerrosalan enimmäismäärän.

Tontin rakennuksen suurin sallittu kerrosalalu on viisi (V). Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +36.5. Tontilla 33 saadaan rakennuslupaa ja ma-merkitylle alueelle rakentaa tasojen -2.40 ja +18.30 välille viisi kellarikerrosta. Tontilla 33 ilmastointiin liittyviä rakenteita ei saa sijoittaa kadun puoleiselle vesikaton osalle.



20.01.2022

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asemakaavan merkintä K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, mahdollistaa ravintolatilan rakentamisen tontin 33 rakennukseen.

#### Poikkeamispäätös

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden maankäyttöjohtaja on tehnyt 19.5.2021 (§ 67) tonttia 33 koskevan poikkeamispäätöksen. Päätöksen mukaan hankkeessa saadaan poiketa asemakaavasta nro 11344 seuraavasti: Saadaan poiketa pihasiiven osalla kerrosluvusta, saa nousta 6-kerroksiseksi (VI), asemakaavassa (V). Saadaan poiketa ylimmästä sallitusta korkotasosta noin 2 m, saa olla +38,8, asemakaavassa +36,5.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla: Korotuskerroksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että ne jäävät 45 asteen kaltevuuskulman sisäpuolelle naapuritontin 91-3-52-7 (Korkeavuorenkatu 39) puoleisen päätyjulkisivun yläreunasta. Katolle sijoitettavat tekniset laitteet sekä niitä ympäröivä suojaseinämä tulee sijoittaa niin kompaktisti ja matalana, kuin teknisesti mahdollista.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että poikkeamispäätöksessä ei ole ollut tarpeen lausua myymälätilan muuttamisesta ravintolaksi, koska asemakaava sallii ravintolan rakentamisen K-korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen.

#### Myymälätilan käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi

Rakennuslupapäätöksessä on myönnetty lupa myymälätilan muuttamiseksi ravintolaksi. Rakennuslupan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettavaksi hyväksytyn pääpiirustuksen numero 3/13, 1.krs pohjapiirustus, mukaan ravintolan pinta-ala on 385 m<sup>2</sup> ja ravintolassa on 181 asiakaspaikkaa.

Pääpiirustuksesta on nähtävissä, että ravintolatalila ei rajoitu muutoksenhakijayhtiön omistamalla tontilla 91-3-52-7 sijaitsevaan yhtiön omistamaan rakennukseen. Ravintolatilalla ja tontin 7 rakennuksen väliin jäävät tontin 33 rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat aula, käytävä, porrashuone, kaksi henkilöhissiä, tavarahissi, ryhmäkeskus ja talojakamo, inva-wc ja varasto.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva sisäänkäynti Korkeavuorenkadulta on järjestetty yhteensä kuuden oven kautta. Hyväksytyn pääpiirustuksen (numero 3/13) mukaan näistä ovista neljä pohjoisinta ovea on varattu rakennuksen toimistotilojen sisäänkäyntiä var-



ten. Ravintolatilán sisäänkäynti on pääpiirustuksen mukaan järjestetty kahden eteläisimmän oven kautta. Ravintolatilaa nähden nämä ovet sijaitsevat ravintolatilán pohjoispuolella tilán luoteiskulmassa. Rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevaan muutoksenhakijayhtiön omistamaan tontin 7 rakennukseen nähden nämä ovet sijaitsevat kauimpana tontin 7 rakennuksesta. Ravintolatilán sisäänkäynti ei siis rajoitu tontin 7 rakennukseen.

Rakennuslupapäätöksessä ei ole päätetty, eikä ole voitukaan päättää, Korkeavuorenkadun katualueella tapahtuvasta ravintolan asiakkaiden oleskelusta ja liikkumisesta kuten ei myöskään taksiliikenteestä Korkeavuorenkadulla. Rakennusluvassa ei myöskään voida määritellä ravintolan aukioloaikoja. Rakennuslupa ei sisälly terassin rakentamista. Mikäli ravintolasta aiheutuu järjestyshäiriöitä, niin niiden selvittäminen kuuluu muille valvontaviranomaisille.

#### Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39:n tekemässä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin tekemä rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

#### Oikaisuvaatimuksen alainen rakennuslupapäätös

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on myöntänyt päätöksellään 28.10.2021 (§ 793) Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36:lle rakennusluvan Facta-tunnus 3-2776-21-B. Haettu rakennustoimenpide on seuraava: Liike- ja toimistorakennuksen lisärakentaminen ja sisätilojen peruskorjaus. Myymälän käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi ja koontumistilaksi hyväksyminen.

Helsingin Puhelinyhdistyksen tarpeisiin vuonna 1967 valmistunutta viisikerroksista rakennusta laajennetaan yhdellä kerroksella ylöspäin. Lisärakentaminen sijoittuu nykyisten kerrosten päälle pihan puolelle. Lisärakentamisella ei ole vaikutusta katujulkisivuun. Maankäyttöjohtaja on myöntänyt hankkeelle 19.05.2021 poikkeamisen.

Pihasiiven katolla oleva tekninen kerros puretaan ja ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan ensimmäiseen kellarikerrokseen, jossa auditorio- ja lämpiötilojen käyttötarkoitus muutetaan teknisiksi tiloiksi. Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa poistuu kellarista 148 kem<sup>2</sup>. Uutta kerrosalaa rakennetaan 6. kerrokseen 425 kem<sup>2</sup>. Kerroksissa käytettävän kerrosalan sekä ylimmässä kellarikerroksessa käytettävän kerrosalan yhteenlaskettu määrä on näiden muutostöiden jälkeen yhteensä 3650



kem<sup>2</sup>. Asemakaava sallii rakennettavaksi tällaista kerrosalaa 3800 kem<sup>2</sup> eli sallittu kerrosala alitetaan.

Maanpäälliset kerrokset ovat tavanomaista toimistotilaa, jotka peruskorjataan. Aputilat ja kulkuyhteydet toteutetaan siten, että 2.-5. kerrokset ovat tarvittaessa jaettavissa kahden käyttäjän kesken. 1. krs:n myymälätila muutetaan ravintolaksi. Ravintolatiloiissa on yhteensä 181 asiakaspaikkaa.

Rakennuksen ensimmäisessä kellarikerroksessa auditorion käyttötarkoitus muutetaan IV-konehuoneeksi ja neuvottelu- sekä lounge-tilojen käyttötarkoitus muutetaan yläkerroksia palveleviksi teknisiksi ja sosiaalitaloiksi. Pihakannen alla sijaitsee paikoitushalli. Alapuolisissa kellarikerroksissa on puhelinkeskustiloja omalla kerrosalamerkinnällään. Puhelinkeskustiloja palvelevia lauhduttimia sijoittuu pihakannelle ja vesikatolle. Muutostyöt eivät koske näitä alempia kellarikerroksia ja pihakannen laitteita.

Muutostöiden yhteydessä parannetaan rakennuksen energiataloutta vaihtamalla ikkunat energiatehokkaammiksi alkuperäisiä ruutukokoja ja ikkunajakoja noudattaen. Asemakaavan edellyttämät autopaikat, 8 kpl, on sijoitettu pihakannen alaiseen paikoitustilaan ja polkupyöräpaikoille, 50 kpl, on varattu tilat kellarista ja pihalta.

Sekä kadulta että pihalta on esteetön pääsy rakennukseen. Pihalle varataan yksi inva-autopaikka. Hissit sekä sisääntulokerroksen ja uuden 6. kerroksen wc:t on mitoitettu esteettömiksi.

#### Naapuriyhtiön tekemä oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan pohjoispuoleisen rajanaapuritontin 91-3-52-7 ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen omistaja Asunto-osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39 on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö hakee muutosta seuraavaan rakennuslupapäätöksen kohtaan: 1.krs:n myymälätila muutetaan ravintolaksi. Ravintolatiloiissa on yhteensä 181 asiakaspaikkaa.

Yhtiö perustelee vaatimuksensa seuraavasti:

Poikkeamispäätöksessä HEL 2021-001061 T 10 04 01 ei todeta mitään myymälätilan muuttamisesta ravintolaksi, eli tämä on uusi tieto. Asunto-Osakeyhtiö Helsingin Korkeavuorenkatu 39 vaatii, että mahdollinen ravintolatoiminta suunnitellaan ja rajataan tiukasti siten, että se aiheuta häiriötä tai haittaa naapurissa olevan taloyhtiömme asukkaille. Mm. seuraavat asiat on otettava huomioon mahdollisen luvan ja asiakas-



20.01.2022

paikkojen sekä mahdollisen terassin ja ravintolan aukioloaikojen myöntämisessä.

Ravintolan asiakaspaikkalukumäärä 181 on huomattavan suuri, joten on oletettavaa, että meteli (puhe ja musiikki) ja tupakointi sekä järjestyshäiriöt että yöllinen liikehdintä ovat merkittäviä, jos ravintola on auki iltaisin ja öisin.

On huomioitava, että taloyhtiössämme heti mahdollisen ravintolan sisäänkäynnin vieressä on katutasossa asuntoja, jotka ovat asuinkäytössä ja makuuhuoneet kadun puolella. Mahdolliset häiriöt ylettyvät tietysti myös ylempiin kerroksiin. Lisäksi talossamme on kadun varrella sisään vedetty porttikongi, joka toimisi helposti ravintolan asiakkaiden pysäkinä/odotuspaikkana huonon sään aikana tai jopa ylimääräisenä käymälänä.

Mahdollinen tupakointi ja ravintolaan jonotus on järjestettävä siten että ne eivät ulotu asuintalomme eteen.

Kasvava taksiliikenne ja siitä syntyvät äänet tulee huomioida taxi-alueen asemoinnissa.

Lisäksi pyydämme huomioimaan merkittävästi kasvavan taksien määrän kaavaillun ravintolan edessä, joka on vastapäätä paloasemaa ja täten vaikeuttaa hälytysajoneuvojen esteetöntä kulkemista hälytystilanteissa.

Ruoan valmistuksesta syntyvä mahdollinen hajuhaitta on myös minimoitava.

Edellä mainittujen asumiseen häiriötä tuottavien asioiden vuoksi emme puolla ravintolatoiminnan käynnistämistä naapurikiinteistössämme. Erityisesti myöhään auki olevan yökerhon/baarin haitat olisivat merkittävä haitta asumismukavuudelle sekä laskee tätä kautta myös taloyhtiömme asuntojen arvoa.

Luvan saajan vastine

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 36 on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Yhtiö toteaa vastineessaan seuraavaa:

As Oy Korkeavuorenkatu 39 on jättänyt 16.11.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen rakennuslupaan 3-2776-21-B. Oikaisuvaatimuksessa haetaan muutosta ensimmäisen kerroksen myymälätilan muuttamisesta ravintolaksi.



20.01.2022

Kohde, jolle lupa on haettu, sijaitsee Liike- ja toimistoalueen korttelialueella. Ravintolatoiminta käyttötarkoitukseltaan on voimassa olevan kaavan mukaista toimintaa. Ravintolan laajuus ja asiakaspaikkamäärä on luvan mukainen.

Ravintolatoiminnalle on asetettu lupavaatimuksia ja ohjeita, joita hankkeessa tullaan noudattamaan.

Nähdäksemme oikaisulle ei ole perusteita.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 45 § ja 49 g §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Kiinteistökartta
- 3 L3 Katunäkymä valokuva
- 4 L4 Rakennuslupapäätös
- 5 L5 Oikaisuvaatimus
- 6 L6 Oikaisuvaatimus saate sähköposti
- 7 L7 Vastine
- 8 L8 Asemakaava 11344
- 9 L9 Poikkeamispäätös
- 10 L10 Ravintolatilat pohjapiirustus
- 11 L11 Julkisivu naapuriin päin
- 12 L12 Julkisivu naapuriin selostus
- 13 L13 Hankeselvitys
- 14 L14 Lupahakemus Lupapiste
- 15 L15 Kerrosalalaskelma
- 16 L16 Naapurien kuuleminen
- 17 L17 Asemakaavoituksen kannanotto
- 18 L18 Elintarviketurvallisuuden kanta
- 19 L19 Talotekniikan meluselvitys
- 20 L20 Piirustusluettelo
- 21 L21 Pääpiirustus1 (13) Asemapiirustus
- 22 L22 Pääpiirustus2 Pohja 1. kellari
- 23 L23 Pääpiirustus3 Pohja 1. kerros
- 24 L24 Pääpiirustus4 Pohja 2. kerros
- 25 L25 Pääpiirustus5 Pohja 3. kerros



20.01.2022

26	L26 Pääpiirustus6 Pohja 4. kerros
27	L27 Pääpiirustus7 Pohja 5. kerros
28	L28 Pääpiirustus8 Pohja 6. kerros
29	L29 Pääpiirustus9 Pohja vesikatto
30	L30 Pääpiirustus10 Leikkaus A-A
31	L31 Pääpiirustus11 Julkisivu länteen kadulle
32	L32 Pääpiirustus12 Julkisivu itään piha
33	L33 Pääpiirustus13 Pihajulkisivut

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Luvan saaja	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

## Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Kiinteistökartta
3	L3 Katunäkymä valokuva
4	L4 Rakennuslupapäätös
5	L5 Oikaisuvaatimus
6	L6 Oikaisuvaatimus saate sähköposti
7	L7 Vastine
8	L8 Asemakaava 11344
9	L9 Poikkeamispäätös
10	L10 Ravintolatilat pohjapiirustus
11	L11 Julkisivu naapuriin päin
12	L12 Julkisivu naapuriin selostus
13	L13 Hankeselvitys



20.01.2022

14	L14 Lupahakemus Lupapiste
15	L15 Kerrosalalaskelma
16	L16 Naapurien kuuleminen
17	L17 Asemakaavoituksen kannanotto
18	L18 Elintarviketurvallisuuden kanta
19	L19 Talotekniikan meluselvitys
20	L20 Piirustusluettelo
21	L21 Pääpiirustus1 (13) Asemapiirustus
22	L22 Pääpiirustus2 Pohja 1. kellari
23	L23 Pääpiirustus3 Pohja 1. kerros
24	L24 Pääpiirustus4 Pohja 2. kerros
25	L25 Pääpiirustus5 Pohja 3. kerros
26	L26 Pääpiirustus6 Pohja 4. kerros
27	L27 Pääpiirustus7 Pohja 5. kerros
28	L28 Pääpiirustus8 Pohja 6. kerros
29	L29 Pääpiirustus9 Pohja vesikatto
30	L30 Pääpiirustus10 Leikkaus A-A
31	L31 Pääpiirustus11 Julkisivu länteen kadulle
32	L32 Pääpiirustus12 Julkisivu itään piha
33	L33 Pääpiirustus13 Pihajulkisivut

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen
Luvan saaja	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen