



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

58 §

Kaartinkaupunki, Fabianinkatu 4, poikkeamishakemus

HEL 2020-010515 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-08012, hankenumero 5044_133

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonttia 16 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9899 seuraavasti:

- Toimistohuoneisto (141 m²) muutetaan asunnoksi vastoin asema-kaavassa osoitettua käyttötarkoitusta (liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Huoneiston tilojen säilyneisyydestä tulee tehdä tarkastelu ja suoje- lumääräyksen toteutumisesta rakennusluvan yhteydessä on neuvo- teltava kaupunginmuseon kanssa.

Maksu

1 569,75 euroa

Hakija

Fastighets Ab Sirius

Rakennuspaikka

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tontti 16

Hakemus

Hakija hakee lupaa yhden toimistohuoneiston (141 m²) pysyväälle käyt-
tötarkoituksen muuttamiselle asuinkäyttöön poiketen asemakaavan
käyttötarkoituserkinnästä (liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K)
rakennuksen 4. kerroksessa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksella on painava
historia asuinrakennuksena ja toimenpiteellä palautettaisiin tiloja niiden
alkuperäiseen käyttöön ja tilat kunnostettaisiin kohteen rakennustaiteel-
lista ja historiallista arvoa kunnioittaen. Hakijan mukaan toimistovaltai-
selle alueelle muuttavat uudet asukkaat elävöittäisivät Kasarmitorin



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

aluetta ja auttaisivat palvelutason säilyttämisessä. Hakijan mukaan kaavasta poikkeaminen johtaisi parempaan tulokseen kaupunkikuvan, palvelutason säilymisen, rakennuksen käytön ja suojelutavoitteiden kannalta.

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 14.1.1992 vahvistettu asemakaava nro 9899. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja kadunvarsirakennuksen katutasoon tulee sijoittaa myymälä- tai muita asiakaspalvelutiloja. Ullakolle saa sisustaa asuntoja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1. Suojelu koskee myös rakennuksen arvokkaita sisätiloja.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka lähtökohtana on mm. varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistaa yleiskaavan mukainen kehitys.

Helsingin yleiskaavassa 2016 tontti on merkitty liike- ja palvelukeskusta C1-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.4.2017 hyväksynyt periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella, joiden mukaan tontti kuuluu keskusta-alueeseen (vyöhyke C), jota on tavoitteena kehittää työpaikkavaltaisena alueena. Periaatteissa todetaan, että liikekeskustan alueella muutokset asumiseen eivät ole perusteltuja. Keskeisillä korkean tuottavuuden työpaikka-alueilla liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää. Muutokset ovat mahdollisia esimerkiksi, mikäli osa-alueelle on rakenteilla merkittävä määrä uutta toimitilaa. Edellytettyjen selvitysten



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

tulee osoittaa, ettei muutos ole eri osa-alueiden tavoitteiden vastainen eikä muutoksilla ole haitallisia vaikutuksia.

Tontin eteläpuolella sijaitseva Kasarmitori on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteluun (Kaartin kasarmi).

Fabianinkatu 4 valmistui vuonna 1905 asuinrakennukseksi (arkkitehtuuritoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna). Kohde sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja se on asemakaavassa suojeltu ja suojelu koskee myös arvokkaita sisätiloja. Rakennuksen käyttötarkoitus muutettiin ensin vaiheittain asunnoista toimistoiksi 1940–1980 -luvuilla ja sittemmin huoneistoja on palautettu takaisin asuinkäyttöön. Hakemuksen mukaan tällä hetkellä asuntojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2 270 k-m² ja toimistojen n. 1 981 k-m². Hakemuksen kohteena oleva huoneisto on säilynyt poikkeuksellisen alkuperäisenä. Huoneisto on tällä hetkellä tyhjiällä ja omistajan mukaan siihen ei ole tehty nykyaikaisen toimistokäytön edellyttämiä muutostöitä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (28.1.2021). 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 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo).

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo) toteaa lausunnonaan (4.2.2021), että käyttötarkoituksen muutos toimistokäytöstä asuinkäyttöön on perusteltu rakennuksen alkuperäisen käyttötarkoituksen palauttamiseksi. Kuitenkin muutoksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että rakennuksen arvokkaat sisätilat säilyttävät rakennustaiteellisen ja historiallisen arvonsa asemakaavan suojelumääräyksen mukaisesti. Poikkeamispäätöstä hakevan tulee suorittaa huoneiston tilojen säilyneisyyden tarkastelu erillisen tilainventoinnin avulla, jossa säilyneet tilamuodot ja -sarjat, pinnat sekä kiinteät rakennusosat on dokumentoitu. Arvokkaita tilasarjoja ja huonemuotoja ei saa muutoksessa purkaa. Parhaiten tilojen ja tilasarjojen alkuperäinen arvo säilyy, mikäli alkuperäistä huoneistojakoa seurataan myös jatkossa. Välipohjien kunnostaminen tulee tehdä siten, ettei arvokkaiden kiinteiden rakennusosien säilyminen (esimerkiksi arvokkaat pintamateriaalit, mahdollinen kattopalkisto, kattolistat ym.) vaarannu. Tästä johtuen rakennuksen vä-



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

lipohjiin ei tulisi lähtökohtaisesti kajota. Talon arvokkaat säilyneet jugend-uunit tulee säilyttää.

Kaupunginmuseo puoltaa Fabianinkatu 4 poikkeamispäätöshakemusta tilojen muuttamiseksi asuinkäyttöön, voimassa olevan asemakaavan suojelumääräyksen sr-1 ja oheisten huomioiden mukaisesti. Poikkeamishakemuksen yhteydessä on toimitettu alustavat suunnitelmat, joissa on esitetty pohjapiirrosluonnos sekä esitelty valokuvien huoneiston alkuperäisiä tai niihin rinnastettavia ominaispiirteitä kuten säilyneitä kaakeliuuneja ja katon kipsikoristeita.

Kaupunginmuseo puoltaa hakemusta ja toteaa, että tarkemmin suojelun toteutumiseen voidaan ottaa kantaa rakennuslupavaiheessa.

Muita lausuntoja ei saatu.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska huoneistoa on rakennusluvnan mukaisen käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen käytetty edelleen asuntona eikä sitä voida muuttaa nykyaikaiseen toimistokäyttöön vaarantamatta arvokkaiden ja alkuperäisenä säilyneiden sisätilojen arvoja. Lisäksi rakennuksessa on aiemmin tehty useita vastaavia huoneistojen käyttötarkoituksen muutoksia, joiden vuoksi asuntopinta-alan määrä ylittää jo nykyisellään toimistopinta-alan.

Muutos toimistosta asumiseen on vastoin Helsingin yleiskaavan 2016 periaatteita sekä vastoin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä periaatteita käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Liikekeskustan alueella tavoitteena on säilyttää ja lisätä toimitilaa keskeisellä toimistokysynnän keskusta-alueella yritysten toimintaedellytysten vahvistamiseksi. Haettu muutos on kuitenkin pieni, eikä sillä ole merkittäviä haitallisia yritysvaikutuksia.

Vaikka huoneisto on rakennuslupakuvien mukaan muutettu toimistoksi 1970-luvulla, sitä on muutoksen jälkeenkin käytetty asuntona. Huoneiston remontointi nykyvaatimusten mukaiseen toimistokäyttöön edellyttäisi todennäköisesti uusia teknisiä asennuksia ja muita muutoksia arvokkaissa sisätiloissa, mikä olisi ristiriidassa asemakaavan suojelutavoitteiden kanssa. Huoneiston tilojen säilyneisyydestä tulee ennen rakennusluvnan myöntämistä tehdä kaupunginmuseon lausunnossa esitetty säilyneisyystarkastelu ja arvokkaat, alkuperäisenä säilyneet tilasarjat, huonemuodot, rakennusosat, pinnat sekä kiinteä sisustus mukaan lukien tulisijat tulee säilyttää.



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja suojelutavoitteiden edistäminen.

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.

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 2021, 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 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.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Valokuvia ja pihatason piirustus

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 58 § (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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



04.05.2021

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



04.05.2021

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 58 § (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.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

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 oikaisuvaatimusajan 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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- 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



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



04.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.05.2021.