



05.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**54 §  
Poikkeamishakemus (Vallila, Sturenkatu 43-45)**

HEL 2016-012341 T 10 04 01

Lupatunnus 22-2863-16-S, hankenumero 5046\_29

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 582 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttäisi poikkeamista kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi.

**Hakija**

Asunto-Osakeyhtiö Euranlinna (jättöpäivämäärä 10.11.2016)

**Rakennuspaikka**

22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 582 tontti 5

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa ensimmäisen kerroksen liiketilan osittaiseen (75 k-m<sup>2</sup>) pysyvään käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinkäyttöön (kahdeksi asunnoksi) poiketen kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan muuttamiseksi. Samalla muutettaisiin liiketilan kellarikerroksessa sijaitsevia varastotiloja asukasvarastoiksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että muutoksen tarkoituksena on rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön parantaminen sekä turvata alueella nykyisin tarpeellisen palvelutason säilyttäminen ja parantaa pienten kivijalkaliikkeiden toimintaedellytyksiä sekä palauttaa valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristön alueella sijaitseva Asunto-Osakeyhtiö Euranlinna takaisin alkuperäisten suunnitelmien mukaiseen asuunsa. Suunnitellussa muutoksessa on kyse pitkään osin tyhjillään olleen liiketilaa liittyvän varastotilan muuttamisesta asukkaiden varastotiloiksi ja alun perin asuinkäyttöön suunniteltujen tilojen palauttamisesta takaisin asuinkäyttöön.

**Säännökset, joista poiketaan**

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi.

**Lähtötiedot**

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



05.10.2017

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten yleiskaavan suunnittelumahdollisuuksien turvaamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Päätöksen mukaan rakennuskiellon aikana kaikki hankkeet, myös käyttötarkoitukseltaan alun perin asuinkäytössä olleet toimitilat, arvioidaan tapauskohtaisesti. Toimitiloja voidaan muuttaa asunnoiksi, mikäli se katsotaan maankäyttölliset perusteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaiseksi. Huomioitavia seikkoja ovat mm. alueen monipuolisen rakenteen turvaaminen ja toimintaedellytysten säilyminen sekä tontin soveltuvuus asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 25.10.1988 vahvistettu asemakaava nro 9441. Asemakaavan mukaan kiinteistö on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja suojeltu merkinnällä sr-2 kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Asemakaavan mukainen kerrosluku on Sturenkadun puoleisella osuudella viisi ja Eurantien puoleisella osuudella neljä, minkä lisäksi kaava sallii korttelin kahdessa ulkokulmassa muuta rakennusta kerrosta korkeammat osuudet. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on +33,7 m. Rakennusoikeus kaavassa on 10 950 k-m<sup>2</sup>. Liike-, toimisto- tai niihin verrattavien tilojen yhteenlaskettu enimmäismäärä rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on 1 830 k-m<sup>2</sup>. Sturenkadun puoleisen julkisivun ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kiinteistön sisäpihalle on osoitettu ala puin ja pensain istutetulle alueelle ja leikki- ja oleskelualueeksi varatulle tontin osalle. Autopaikkavaatimukset ovat 1 ap/155 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, 1 ap/150 m<sup>2</sup> asiakaspalvelukerrosalaa, 1 ap/350 m<sup>2</sup> liike, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosalaa ja 1 ap/250 m<sup>2</sup> julkista lähipalvelukerrosalaa. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Sturenkatu on yleiskaavassa merkitty pääkaduksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), mikä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Merkinnän mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti moni-

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



05.10.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

puolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Sturenkatu on uudessa yleiskaavassa merkitty pääkaduksi.

Vallilan asuinalueet on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1929 valmistunut pääosin 4-5-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka kahdessa kulmassa on muuta rakennusta kerrosta korkeammat rakennusosuudet. Kiinteistörekisterin mukainen toteutunut kerrosala on 11 225 m<sup>2</sup> ja asuntoja rakennuksessa on 152 kpl. Toteutunut kerrosala poikkeaa asemakaavan rakennusoikeudesta (10 950 k-m<sup>2</sup>) 2,51%. Hakijan antamien tietojen mukaan muutoksen kohteena oleva liiketilan nykyinen laajuus on 294 m<sup>2</sup> ja muutoksen jälkeinen laajuus 128,5 m<sup>2</sup>. Muutosalueen uusien asuntojen (2 kpl) pinta-ala on yhteensä 75 m<sup>2</sup>.

Haettu toimenpide poikkeaa kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan muuttamiseksi siten, että ensimmäisen kerroksen liiketila muutetaan osittain asumiseen.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (9.1.2017). Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Hermanni-Vallila seuran mielestä (19.1.2017) esitetty muutos ei vaikuta Vallilan alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuvan muuttumiseen, koska suunnitelmissa katujulkisivun puoli jätetään edelleen liiketiläkäyttöön. Suunnitelma auttaa lisäksi nykyisen keittiökäytöksen säilymistä Vallilan alueella. Muutos edesauttaa myös kaupunginhallituksen tavoitteita nimenomaan pienten kadunvarsiliikkeiden säilymistä ja tarpeellisen pienasuntotuotannon lisäämistä.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginmuseolta ja liikennelaitos-liikelaitoksesta (HKL).

Helsingin kaupunginmuseo (25.1.2017) ei näe estettä esitetyn suunnitelman toteuttamiselle ja puoltaa pihan puoleisen liiketilan palauttamista asuinkäyttöön.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



05.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **Päätöksen perustelut**

Uudessa hyväksytyssä, mutta vielä lainvoimaa vailla olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu Kantakaupunki C2 -merkinnällä, jonka mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kivijalkaliike- ja toimitilojen muuttaminen asunnoiksi on ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa.

Sekä alueen että korttelin luonne entuudestaan asuntovaltaisena ei tue liiketilan muuttamista asuinkäyttöön. Sturenkatu alueellisena pääkatuna on luonteva paikka kivijalkaliiketilaille, joihin palvelut ja toimitilat voivat sijoittua. Liiketilojen muutoksissa asumiseen tarkastelunäkökulma on ensisijaisesti toiminnallinen; kivijalkaliike- ja toimitilojen muuttaminen asunnoiksi heikentää liiketilatarjontaa ja hankaloittaa siten yritysten ja palvelujen mahdollisuutta sijoittua alueelle.

Esitetyn mukaisen jäljelle jäävän tiloiltaan tyvistetyn liikehuoneiston käyttömahdollisuuksien voidaan katsoa heikkenevän muutoksen myötä nykyisestä. Liiketila on nykyisessä muodossaan hyvin toimiva ja myös tilan pihanpuoleisen osuuden voidaan nähdä toimivan paremmin osana nykyistä tilallista kokonaisuutta ja nykyisessä käyttötarkoituksessaan verrattuna esitettyyn asuntojärjestelyyn. Huonetilan muuttamisen asuinkäyttöön ei myöskään voida katsoa monipuolistavan alueen asuntokantaa, sillä alueella on entuudestaan runsaasti pieniä asuntoja. Lisäksi alueella ja yhtiössä on entuudestaan pieniä liiketiloja.

Poikkeamista asuinkerrostalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan liiketilan muuttamiseksi asunnoksi ei voida myöntää, koska se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle ja alueen muulle järjestämiselle.

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38 §, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 ja 17 §

## **Maksu**

500 euroa

---

### **Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### **Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

### **Puhelin**

**Faksi**

### **Y-tunnus**

### **Tilinro**

**Alv.nro**



05.10.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

### Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija

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

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



05.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 54 §.**

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:

---

<b>Postiosoite</b>	<b>Käyntiosoite</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Y-tunnus</b>	<b>Tilinro</b>
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	<b>Faksi</b>		<b>Alv.nro</b>



05.10.2017

**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.

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



05.10.2017

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.





05.10.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.10.2017.