



15.05.2017

Virastopäällikkö

## 46 § Poikkeamishakemus (Kamppi, Bulevardi 34a)

HEL 2017-000622 T 10 04 01

Rakvv 4-87-17-S, Ksv:n hankenumero 5044\_65

### Päätös

Virastopäällikkö päätti hyväksyä Asunto Oy Bulevardikodin poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen julkisivuihin ja porrashuoneisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät niiden rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.
- Asuinhuoneistojen suunnittelussa ja huoneistojaossa tulee noudattaa 1.11.2016 päivätyn suunnitelman mukaisia periaatteita.
- Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu-, värinä- ja runkoäänihaitat sekä pienhiukkaspäästöt tulee huomioida asuntojen suunnittelussa. Uusissa asuinhuoneissa sisämelun ohjearvot eivät saa ylittyä.
- Pihalla olevat autopaikat tulee poistaa ja piha tulee rakentaa viihtyisäksi oleskelualueeksi. Pihajärjestelyistä on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma.

Hakija

Asunto Oy Bulevardikoti (jättöpäivämäärä 17.1.2017)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4002 tontti 3

Hakemus

Toimisto- ja palvelutilojen (199 k-m<sup>2</sup>) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön poiketen yleiskaavan laatimiseksi asetetusta rakennuskiellosta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käynti puoli kerrosta katutasoa ylempänä olevaan huoneistoon on asuntoportaasta kautta. Porrashuone halutaan rauhoittaa asukkaiden käyttöön. Huoneistojen



15.05.2017

Virastopäällikkö

ikkunat ovat samantyyllisiä kuin toisen päädyn ja ylempien kerrosten asunnoissa ja tilan alkuperäinen käyttötarkoitus on asuminen.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä rakennuskielto nro 12259 yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskiellon mukaan poikkeamismenettelyllä voidaan hankekohtaisesti arvioida, onko edellytyksiä myöntää lupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 25.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 8501. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee asemakaavan mukaan osoittaa 1 autopaikka / 120 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Huoltoajoneuvoa varten tarvittavaa paikkaa lukuunottamatta yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilan alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2017) tontti sijaitsee Kantakaupunki C2 -alueella, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Tontti kuuluu osittain alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Esplanadi-Bulevardi).



15.05.2017

Virastopäällikkö

Tontilla sijaitsee Onni Ermalan vuonna 1937 suunnittelema, 7 kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus kuuluu 1930-luvun funktionalististen ihanteiden mukaan kaavoitettuun avokortteliin, joka on poikkeuksellinen korttelityyppi Kampin ja Punavuoren alueiden umpikorttelirakenteessa.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksissa sijaitsi alun perin asuinhuoneistoja, jotka muutettiin 1970-luvulla toimitiloiksi. Huoneistokokonaisuus on viimeksi toiminut Helsingin Kehitysvammatuki 57 ry:n palvelutalona. Nyt haettu muutos palauttaisi huoneistot pääpiirteissään alkuperäistä mukailevaan huoneistojakoon eikä hakemuksessa ole esitetty julkisivumuutoksia. Toisin kuin korttelin muissa Bulevardin suuntaan avautuvissa ensimmäisten kerrosten huoneistoissa, tiloissa ei ole liikeiloille ominaisia näyteikkunoita, vaan julkisivut vastaavat ylempien kerrosten asuinhuoneistojen periaatteita. Muutoksen kohteena olevat tilat sijaitsevat hieman katutasoa ylempänä.

Pihalla on tällä hetkellä 15 autopaikkaa ja jätekatos tontin eteläkulmassa.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, pelastuslaitokselta, ympäristökeskukselta, Helsingin kaupungin liikennelaitokselta (HKL) sekä Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (3.3.2017), että rakennuksella on osana ympäristöään korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo, vaikka sitä ei asemakaavassa v. 1982 ole varustettu rakennussuojelumerkinnällä. Alustavien suunnitelmien mukaan huoneistojärjestys seuraa pääosin alkuperäistä mallia. Muutokset eivät heijastu rakennuksen julkisivuun tai porrashuoneisiin. Näillä edellytyksillä kaupunginmuseo puoltaa poikkeamispäätöshakemusta.

Ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (22.2.2017), että Bulevardin liikenteestä aiheutuu melu- ja ilmanlaatuhaittoja, jotka tulee ottaa huomioon toimisto- ja palvelutilojen muuttamisessa asuinkäyttöön. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan katuliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso Bulevardin puolella on korkeimmillaan 68 dB ja koillis- ja lounaisjulkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot 58–63 dB. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, et-



15.05.2017

Virastopäällikkö

tä asuinhuoneissa saavutetaan sisämelun osalta melutason ohjearvot (VNp 993/1992). Pienhiukkasille altistumisen vähentämiseksi korvausilma tulee suodattaa mahdollisimman tehokkaasti.

Bulevardin raitioliikenteestä voi ilmaäänien lisäksi aiheutua tärinä- ja/tai runkoäänihaittoja, mikä tulee ottaa myös huomioon jatkosuunnittelussa. Käyttötarkoituksen mukaiset suositusarvot eivät saa ylittyä.

Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tila sijaitsee katutasoa ylempänä, eikä suoraan kadulta ole käyntiä huoneistoon. Tiloissa ei ole näyteikkunoita. Muutos asumiseen ei merkittävästi heikennä katutilan elävyyttä tai lähialueen palvelutasoa.

Vaikka rakennuksella ei ole suojelumerkintää asemakaavassa, on se rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelityyppi on alueella harvinainen ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuksen julkisivuihin tai porrashuoneisiin ei saa tehdä rakennuksen arvoa heikentäviä muutoksia. Asuntojen suunnittelussa erityisesti huoneistojaon osalta tulee pyrkiä noudattamaan alkuperäistä mallia, kuten alustavissa suunnitelmissa on esitettykin.

Muutettaessa tiloja asuinkäyttöön tulee Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu- ja hiukkaspäästöt ottaa huomioon. Sisämelun osalta tulee noudattaa melutason ohjearvoja ja korvausilma tulee suodattaa mahdollisimman tehokkaasti. Mitoittavana julkisivuun kohdistuvana päiväajan keskiäänitasona käytetään ympäristökeskuksen lausunnossa ilmoitettuja lukuja: Bulevardin puolella 68 dB ja muilla julkisivuilla 63 dB. Myös raitioliikenteen aiheuttamat tärinä- ja/tai runkoäänihaitat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Koska muutoksen jälkeen rakennus on kokonaan asuinkäytössä, tulee asemakaavan vastaiset autopaikat poistaa pihalta ja pihan viihtyisyyttä tulee parantaa esimerkiksi lisäämällä istutuksia, laadukkailla pintamateriaaleilla, valaistuksella ja oleskelukalusteilla. Pihajärjestelyistä tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää asiantuntijan laatima suunnitelma.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuin ehdoin haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle



15.05.2017

Virastopäällikkö

järjestämislle, 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 38 §, 145, 171, 173, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosäntö 6 § kohta 19a

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

#### Maksu

1000 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 oikaisuvaatimusaika päättyy 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia kohteesta
- 6 Lausunnot

#### Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



15.05.2017

Virastopäällikkö

---

Oikaisuvaatimus, poikkeamispäätöksen tekeminen

## Otteet

### Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Veloitettava

### Otteen liitteet

Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-  
päätös, kirjaamo

Oikaisuvaatimus, poikkeamispää-  
töksen tekeminen

Liite 6

Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-  
päätös, kirjaamo

Oikaisuvaatimus, poikkeamispää-  
töksen tekeminen

Liite 6

Oikaisuvaatimus, poikkeamispää-  
töksen tekeminen

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Ksv/Koski, Mehtonen, Wiberg, Palviainen  
Rakvv/Saransalmi



15.05.2017

Virastopäällikkö

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 46 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön 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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- muu viranomaisen toimivaltaansa kuuluvissa asioissa.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



15.05.2017

Virastopäällikkö

---

### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Oikaisuvaatimus tehdään Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan asiointiosoitteet ovat seuraavat:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
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.

### 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.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja kotikunta. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamies, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehen allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.





15.05.2017

Virastopäällikkö

---

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin muutoksenhakija haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaisille.

### **Pöytäkirja**

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



15.05.2017

Virastopäällikkö

---

Mikko Aho  
virastopäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-  
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 16.05.2017.