



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

88 §

Punavuori, Uudenmaankatu 44, poikkeamishakemus

HEL 2020-013535 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02116, hankenumero 5044_141

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 91 tonttia 31 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamista haetaan rajoitetusta rakennuskiellosta nro 12691, joka on asetettu kantakaupungin eräille alueille asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi.

Maksu

784,88 euroa

Hakija

Asunto-Osakeyhtiö Albertinkatu 28 c/o Aito Isännöinti Oy

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 91 tontti 31

Hakemus

Hakija hakee 72:n k-m² pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista poikkeusten rakennuskiellosta nro 12691 siten, että nykyinen toimistokäytössä ollut piharakennus muutetaan asunnoksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että talon sisäpihalle johtava portti on jatkossa oltava turvallisuussyistä suljettu ja tämä puolustaa piharakennuksen muuttamista asumiskäyttöön. Hakijan mukaan muutos ei vähennä liiketilojen määrää alueella. Asuntoyhtiön muut vastaavat tilat on aiemmin muutettu asunnoiksi ja taloyhtiö puoltaa muutosta.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.12.2020 (§ 53) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12691)



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikkaa koskee merkintä Kantakaupunki C2: Keskusta, 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.

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.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 9.6.1977 hyväksytty asemakaava nro 7669. Asemakaavassa tontilla olevat rakennukset on osoitettu asuinkäyttöön ja niiden pohjakerrokset katurakennuksissa pääosin liikekäyttöön. Piharakennukselle ei ole asemakaavassa merkitty rakennusala tai rakennusoikeutta. Rakennuslupapiirustusten (1988) mukaan tila on merkitty toimisto- ja neuvottelutilakäyttöön.

Tonttia koskevat lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2017 (§ 171) hyväksymät periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (kaupunginosissa 1–15, 18 ja 22). Vyöhykekartassa kyseinen tontti kuuluu vyöhykkeeseen B, joka on kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunutta aluetta. Tavoitteena on turvata monipuolinen rakenne, jossa on sekä työpaikkoja, asumista, palveluita että muita kantakaupungille ominaisia muotoja. Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, mikäli edellytetyt selvitykset osoittavat sen mahdolliseksi.

Hakijan kiinteistö sijoittuu Haukka-kortteliin ja sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Albertinkadun ja Uudenmaankadun kulmassa Punavuoren reuna-alueella Kampin vieressä. Rakennus on valmistunut 31.12.1931 ja sen on suunnitellut Taavetti Artturi Elo. Kiinteistö on rakennettu viisikerroksiseksi asuinrakennukseksi, jonka alimmassa kerroksessa sijaitsee kellari ja ylimmässä ullakko. Ensimmäinen kerros, eli katutaso on varattu liiketiloille. Asuntoja on 97 ja talossa on hissi. Rakennus on tiilirunkoinen.



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamishakemuksen kohteena oleva yksikerroksinen piharakennus on valmistunut samana vuonna päärakennuksen kanssa. Se on rakennusluvassa osoitettu työhuone- ja toimistokäyttöön ja siihen on kulku sekä Albertinkadun että Uudenmaankadun puolelta porttikongista. Sitä ympäröivä piha-alue on asfaltoitua kenttää. Pihalle on osoitettu paikat polkupyörille.

Asemakaavassa päärakennus on suojeltu S0- merkinnällä: ”Kaavassa suojellut rakennukset. Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyyllillisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla”. Alue sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Alue kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen. Lähiympäristössä sijaitsevat RKY-merkinnällä suojeltu Sinebrychoffin puistoalue sekä Bulevardi valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä ja puistokatuna.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.3.2021). 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 (Helsingin kaupunginmuseo).

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (12.4.2021), että kantakaupungin monimuotoisen toiminnan säilyttämiseksi poikkeamista ei ole syytä myöntää, vaan tilan käyttö toimisto- tai työtilana on edelleen suotavaa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta lausunnosta. Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

Hakijalle on kerrottu sähköpostitse 11.5.2021, että asiassa valmistellaan kielteistä päätöstä ja tiedotettu mahdollisuudesta poikkeamishakemuksen peruuttamiseen. Hakija ei ole peruuttanut hakemustaan.

Päätöksen perustelut



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeaminen olisi vastoin kiinteistöä koskevan rakennuskiellon keskeisiä periaatteita. Rakennuskielto on asetettu turvaamaan yleiskaavan tavoitteiden mukaista kehitystä. Tavoitteena on säilyttää kantakaupungin monipuolinen ja sekoittunut toiminnallinen rakenne sekä osoittaa maantasokerrokset ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Kiinteistöä koskevan yleiskaavamerkinnän C2 mukaan maantasokerrokset on osoitettava ensisijaisesti toimitilaksi. Voimassa olevan rakennuskieltopäätöksen mukaan muutosten mahdollisuutta C2-alueella tarkasteltaessa huomioidaan sijainti pääkatujen, alueellisten tai paikallisten kokoojakatujen varsilla. Uudenmaankatu on alueellinen kokoojakatu.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee alueella, joka soveltuu hyvin liike- tai muuhun toimitilakäyttöön sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Punavuorella 1. kerrosten liiketilojen vajaakäyttöaste on pieni ja myös toimistotilojen suhteen alue kuuluu vakiintuneen kysynnän alueeseen.

Kohde sijaitsee alueella, joka on liikekeskustan työpaikka-alueen laajenemissuuntaa. Lähellä sijaitsee mm. uusi Kemikaalivirasto. Hietalahden torin ympäristössä on käynnissä useita toimitilan kehittämishankkeita, jotka tulevat muokkaamaan alueen toiminnallista luonnetta ja lisäämään houkuttelevuutta merkittävänä osana keskustan työpaikka-alueita.

Lisäksi haettu muutos privatisoisi piha-alueita tarpeettomalla tavalla. Nykyisellä käytöllä sisäpiha pysyy selkeämmin yhteispihana.

Esitetty hanke ei vastaa yleiskaavan tavoitteita, eikä kaupungin strategisia tavoitteita. Asemakaavoituksen kanta asiassa on kielteinen eikä asemakaavoitus puolla esitettyä käyttötarkoituksen muutosta.

Helsingin kaupungin museo totesi lausunnossaan (12.4.2021), että kantakaupungin monimuotoisen toiminnan säilyttämiseksi poikkeamista ei ole syytä myöntää, vaan tilan käyttö toimisto- tai työtilana on edelleen suotavaa.

Hakemuksen kohteena oleva tila on siis nykyisessä käyttötarkoituksessaan tarkoituksenmukaisessa käytössä, eikä käyttötarkoituksen muuttamiseen ole perusteita edellä mainittu huomioiden.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle.



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a
Rakennusvalvontataksa 2021, 6 ja 14 §

Päätöksen antaminen

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

Jaana Liiri, suunnittelija, puhelin: 310 22559
jaana.liiri(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, S. Lahti, Liiri
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/ Crow, Enlund



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 88 § (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
- 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:



17.06.2021

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



17.06.2021

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 88 § (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.



17.06.2021

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



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



17.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.06.2021.