



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

**163 §
Hermanni, Hämeentie 67, poikkeamishakemus**

HEL 2020-005401 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-08000, hankenumero 5046_74

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 650 tonttia 67 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamista haetaan asemakaavan laatimista ja muuttamista varten asetetusta rajatusta rakennuskiellosta (piirustusnumero 12691).

Maksu

784,88 euroa

Hakija

Asunto Oy Hämeentie 67 c/o Isännöitsijätoimisto Fallenius

Rakennuspaikka

21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 650 tontti 67

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennuksen 1. kerroksen tilojen osittaiselle (42 m²) pysyväälle käyttötarkoituksen muuttamiselle asuinhuoneistoksi poiketen rakennuskiellosta nro 12691 siten, että tilasta erotetaan asuinhuoneisto. Hakijan mukaan asunnoksi muutettava tila on asumista palvelevaa kerhotilaa (nykyisellään yhteensä 93,5 m²). Uuden kerhotilan (81 m²) muodostamiseksi 1. kerroksesta poistetaan lisäksi liiketila varastoineen (arviolta noin 35 m²).

Muutos suunnitelmissa rakennuksen pohjakerrokseen muodostetaan uusi asunto (42 m²) ja asumista palveleva kerhotila (81 m²). Muita pinta-alatietoja ei ole toimitettu. Karkeasti arvioituna rakennuksen 1. kerroksessa olisi muutoksen jälkeen liiketilaa noin 70 k-m² ja asuntoja ja asumista palvelevia tiloja yhteensä noin 300 k-m². Kerhotila sijoittuisi kadunvarren laajoilla näyteikkunoilla ja omilla sisäänkäynneillä varusteltuihin alun perin liiketiloiksi suunniteltuihin tiloihin.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alkuperäinen käyttötarkoitus pihanpuolisen tilan osalta palautetaan, tila soveltuu asunnoksi, asunto ja asuntoon käynti voidaan toteuttaa esteettöminä ja yhteistiloja tullaan



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

parantamaan. Hakija katsoo, että alueen liike- ja toimitilojen ja näihin liittyvien varastotilojen kysyntä on heikentynyt ja asunnonhakijoiden kiinnostus alueeseen on kasvanut. Lisäksi hakija viittaa Kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteisiin kantakaupungin rajatulla alueella (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2017, § 171), jotka kuitenkin koskevat kokonaisten kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttamista eivätkä linjaa yksittäisten tilojen käyttötarkoituksista tai koske Hermannin kaupunginosan aluetta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.12.2020 (§ 53) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin (C2) alueeksi, 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. Kantakaupungin teemakar-tassa kiinteistö sijoittuu alueelle, jonka kaupunkirakenteelle on ominaista sekä katutilaan avautuvat, että korttelien sisäpihojen palvelu-, liike- ja toimitilat. Hämeentie on osoitettu keskeiseksi kävelyn ja pyöräilyn kehitettäväksi ja selkiytettäväksi pääyhteydeksi, joilla liitetään laajeneva ja täydentyvän kantakaupungin kävelypainotteiset solmukohtat toisiinsa. Hämeentielle on osoitettu lisäksi raitiotieverkon yhteys. Yleiskaavan aineistoissa alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi (vuoden 2002 selvitys).

Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvityksessä (2016) alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki: Helsingin 1800-luvun alkupuolella rakennetun empire-keskustan ympärille rakentunut kivikaupunki ”vuosirenkaineen” 1800-luvun alusta 1950-luvulle.



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

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 27.6.1941 vahvistettu asemakaava nro 2084. Asemakaavan mukaan kiinteistö on asuinrakennusten tontti. Tontille on osoitettu rakennusala V–VI-kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta (kaavassa ”kattolista”) on +41,3 m. Rakennusalojen ulkopuoliset tontinosat on rakennuksen pihanpuolista kulkuyhteyttä lukuun ottamatta määrätty istutettaviksi. Tonttia ei saa aidata. Kaava on suojelumerkintöjen osalta vanhentunut.

Kiinteistö sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Hämeentien varrella. Kiinteistössä sijaitsee vuonna 1928 valmistunut V-kerroksinen asuinrakennus, jossa on 51 asuntoa. Pihalla asemakaavan istutettavalla tontinosalla sijaitsee erillinen jäterakennus. Pihamaa on asfaltoitu rakennuksen edustalta. Muilta osin tontti on pääosin istutettu.

Rakennuksen maantasokerros on liiketilaa ja tätä palvelevaa varastotilaa sekä asuntoja, joita on pihan puolella kolme kappaletta. Rakennuksen maantasokerroksen päädyssä on laaja läpitalon tila (93,5 m²), joka on vuonna 1959 muodostettu pihanpuolen asunnosta ja kadunpuolen liiketilasta. Hakijan mukaan tila on asumista palveleva kerhotila. Helsingin kaupungin arkistoidusta suunnitelmasta (lupatunnus 1398-58-C) ei saa selvää käyttötarkoituksesta, eli että käyttötarkoitus olisi muutettu kerhohuoneistoksi.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (24.3.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä muutos on mahdollinen, koska tällöin tilaan huonosti liittyvä huoneiston osa voidaan muuttaa esteettömäksi asunnoksi ja muodostettavaan uuteen kerhotilaan jää sisäänkäynti sekä suoraan kadulta että porrashuoneesta.

Päätöksen perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeaminen olisi vastoin kiinteistöä koskevan rakennuskiellon keskeisiä periaatteita. Rakennuskielto on asetettu turvaamaan yleiskaavan tavoitteiden mukaista kehitystä.



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Tavoitteena on säilyttää kantakaupungin monipuolinen ja sekoittunut toiminnallinen rakenne sekä osoittaa maantasokerrokset ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

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

Esitetty hanke ei vastaa yleiskaavan tavoitteita toiminnallisesti sekoituneesta kaupunkirakenteesta eikä kaupungin strategisia tavoitteita.

Alue on voimakkaasti kehittyvää tuoden lähivuosina alueelle runsaasti uutta asukas- ja käyttäjäpohjaa (Kalasataman ja Kyläsaaren rakentaminen, Teollisuuskadun akselin kehitystyö, Vallilan pohjoisosan uusi asuinrakentaminen, Vallilan toimitila-alueen kehittäminen ja lisärakentaminen, Vallilan varikon kehittäminen sekä yksittäisten kiinteistöjen täydennysrakentaminen) ja samalla asiakaspotentiaalia erilaisille yrityksille ja palveluille. Hämeentie alueellisena pääyhteytenä on luonteva paikka kivijalkaliiketoimiltoille, joihin palvelut ja toimitilat voivat sijoittua. Hämeentien eteläisimmän osuuden muutos joukkoliikennekaduksi ja kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden merkittävät parannustoimenpiteet tuovat uusia liikennevirtoja myös joukkoliikennekadun jatkeelle.

Kiinteistön maantasokerroksen tilat Hämeentien puolella edustavat kantakaupungille tunnusomaista kivijalan liiketilarakennetta ja soveltuvat erittäin hyvin liike- ja muuhun toimitilakäyttöön muun muassa sijaintinsa ja saavutettavuutensa puolesta. Alueen toiminnallisen arvion mukaan erityyppisille toimitiloille on alueella kysyntää. Kadunvarren liiketilat laajoine näyteikkunoineen ovat poikkeuksellisen näkyvät ja houkuttelevat erilaisille palveluille ja toimijoille, ja tilojen muunneltavuus mahdollistuu kolmen erillisen katusisäänkäynnin avulla. Pihan puolen huoneiston osa mahdollistaa laajan liiketilan, jossa toiminnot voidaan jaotella luontevasti esimerkiksi avoimeen liiketilaan ja tätä palveleviin toimitiloihin, monipuolista liiketilarakennetta kiinteistössä ja alueella, jossa on entuudestaan paljon pieniä liiketiloja. Rakennuksen maantasokerroksen tiloilla katsotaan olevan hyvät edellytykset liiketoiminnalle ja niiden kehittäminen ja parantaminen liike-/toimitilana on mahdollista ja suotavaa. Muutossuunnitelmissa esitetty asumista palvelevan kerhotilan muodostaminen poistamalla liiketilaa ei ole alueen kehittämistavoitteiden mukainen toimenpide. Tilojen muuttamisen asuinikäyttöön ei voida katsoa lisäävän olennaisesti asuntotarjontaa alueella



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

tai monipuolistavan alueen asuntokantaa, sillä alueella on entuudestaan runsaasti pieniä asuntoja.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole 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

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(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/Hakijan edustaja	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitel-
Uudenmaan elinkeino-,	



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

liikenne- ja ympäristö-
keskus

nittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Kymp/Taloudentuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelija tiedoksianto



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 163 § (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 24.12.2021 saakka seuraava:



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

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 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 163 § (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.



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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

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, joului- 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
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



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

- 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

Pöytäkirja

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



20.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.12.2021.