



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

90 §

Kruununhaka, Mariankatu 13a, poikkeamishakemus

HEL 2020-009367 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02924, hankenumero 5044_138

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 10 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi (piirustus nro 12691) seuraavasti:

- Sisäpihan puoleiset 1. kerroksen toimistotilat, yhteensä 128,8 k-m², muutetaan asuinhuoneistoiksi.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Pohjaratkaisu tulee toteuttaa 8.2.2021 päivitettyjen alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti. Käyttötarkoitus saadaan muuttaa asumiseen sisäpihan puoleisissa tiloissa ja kaikki kadunvarren tilat säilyvät toimitilakäytössä alustavissa suunnitelmissa esitetyllä tavalla.
- Asumisviihtyisyyttä tulee parantaa siten, että piha-alue kunnostetaan ja kalustetaan asukkaiden käyttöön.

Maksu

1 569,75 euroa

Hakija

Kirkkopalvelut ry

Rakennuspaikka

1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 10 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien toimistojen (424,5 k-m²) sisäpihan puoleisten tilojen (128,8 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asunnoiksi poiketen voimassa olevasta kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta nro 12691.



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nykyiset toimistotilat ovat asemakaavan vastaisessa käytössä, koska niihin ei ole suoraa yhteyttä kadulta. Voimassa olevan asemakaavan nro 7949 (vahvistettu vuonna 1980) mukaan rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta.

Lisäksi, huoneistot ovat alun perin olleet asuinkäytössä, mutta muutettu toimistotiloiksi vuonna 1976. Tilat ovat n. yhden metrin katutasoa ylempänä ja käynti tiloihin on A-porrashuoneesta, josta on kulku myös asuinhuoneistoihin. Tiloissa ei ole näyteikkunoita.

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 kaupunkiympäristölautakunnan 15.12.2020 (§ 53) määräämä rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka lähtökohtana on mm. varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistaa yleiskaavan tavoitteiden mukainen kehitys.

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 C, joka on keskusta-alue, mutta sijoittuu lähelle vyöhykkeen B rajaa. Vyöhyke B on kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut alue.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 26.3.1980 vahvistettu asemakaava nro 7949. Asemakaavassa tontti on merkitty AK-asuinkerrostalojen kortteliksi ja tontille saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarren ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli yhteys tilaan järjestetään suoraan kadulta. Rakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä S₀.



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin keskusta-alueeksi (C2), 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.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee arkkitehti Oskar Bromansonin vuonna 1913 suunnittelema asuinkerrostalo. Rakennuksen kaikki 5 kerrosta suunniteltiin asuinkäyttöön. Osa 1. kerroksen tiloista muutettiin toimistotiloiksi vuonna 1967, osana kellarikerroksen muutostöitä. 1970-luvun alkupuolella kellaria laajennettiin pihakannen alle ja vuosikymmenen loppupuolella myös muut (pois lukien asunto B26) 1. kerroksen tilat muutettiin toimistotiloiksi.

Toimistotiloja on nykytilanteessa kaksi, yksi Mariankadun puolella ja toinen Kirkkokadun puolella. Molemmat tilat ovat suuria, yhteensä 424,5 k-m², joissa ikkunat avautuvat sekä kadun että pihan puolelle. Kulku toimistoihin on Mariankadun puolelta, A-portaikosta, jonka kautta on kulku myös yllä oleviin asuinhuoneistoihin.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.3.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Helsingin Yrittäjät - Etelä-Helsinki ry puoltaa rakennuskiellosta poikkeamista, jossa sallitaan hakemuksen mukaisesti rakennuksen 1. kerroksen pihan puoleisten toimistotilojen muuttamisen asuinkäyttöön. Yrittäjäjärjestö toteaa, että esitetty suunnitelma on sovitettava Kruununhaan kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön. Lisäksi muistutuksessa nostetaan esille se, että rakennusaikaisten liikennejärjestelyiden sujuvuuteen tulee kiinnittää huomiota ja alueella toimivien yrittäjien elinkeinon harjoittaminen tulee turvata muutosten aikana ja niiden jälkeen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Senaatti-kiinteistöltä ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseolta).

Lausunnossaan (23.3.2021) kaupunginmuseo katsoo, ettei poikkeamiselle ole estettä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Päätöksen perustelut



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa 8.2.2021 päivitettyjen alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti, koska poikkeaminen ei olennaisesti muuta tai heikennä alueen toiminnallisen rakenteen sekoittuneisuutta. Käyttötarkoituksen muutos koskee vain toimistotilojen sisäpihan puoleista osaa, ja kadulle avautuvat tilat säilyvät toimistokäytössä.

Kaupunkiympäristölautakunnan 15.12.2020 rakennuskieltopäätöksessä on todettu, että rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta. Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa aluetta koskevat strategiset tavoitteet, kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen sijainti, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa. Edellä mainitut seikat huomioiden poikkeaminen on tässä tapauksessa perusteltua.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2017 hyväksymien käyttötarkoituksen muutoksia ohjaavien periaatteiden vyöhykekartalla tontti sijaitsee keskusta-alueella, mutta lähellä kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunutta aluetta. Kyseisten periaatteiden mukaisesti poikkeaminen on perusteltua. Tontin mikrosijainti ei ole korkean tuottavuuden työpaikka-aluetta eikä muutos merkittävästi vähennä toimitilatarjontaa alueella. Poikkeamisesta huolimatta tavoite turvata alueen monipuolinen kantakaupungille ominaisia toimintoja sisältävä rakenne täyttyy.

Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan katsoa pihan puoleisten tilojen muutoksen asuinkäyttöön olevan laajuudeltaan pieni, yhteensä 128,8 k-m², eikä lähialueen toimitilatarjontaa heikkene olennaisesti muutosten myötä. Jäljelle jäävien toimitilojen, yhteensä 296,7 k-m², edellytykset toimia toimitiloina eivät heikkene.

Sisäpihan puoleiset tilat voidaan luontevasti jakaa erilleen kadunpuoleisista tiloista rakennuksen kantavaa seinää pitkin. Muutostyöt tapahtuvat olemassa olevan rungon sisällä ja olemassa olevaan rakentamiseen soveltuvana. Nykyiset toimistotilat ovat laajat ja jaosta huolimatta ne säilyvät riittävän kokoisina, mikä turvaa toimistotilojen toimintaedellytykset ja muuntojoustavuuden jatkossakin.

Helsingin strategisena tavoitteena ja yleiskaavan tavoitteena on säilyttää kantakaupungin alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat ti-



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

lat liike- ja muussa toimitilakäytössä. Poikkeaminen koskee ainoastaan pihan puolta, jonka 1. kerroksen tilat voidaan hahmottaa kadunvarsikerrosta ylempänä kerroksena, joten poikkeaminen ei ole yleiskaavan ja rajatun rakennuskiellon keskeisten tavoitteiden vastainen. Kulku uusiin asuinhuoneistoihin järjestetään olemassa olevista porrashuoneista, joista on kulku myös yllä oleviin asuinhuoneistoihin.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan yksityiskohtaisemmin muutettujen tilojen soveltuvuus asuinkäyttöön sekä asukkaiden käyttöön osoitettujen varasto- ja yhteistilojen riittävä määrä kiinteistössä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 53 § 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite PL 58210 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin 09 310 1691 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|--|
| 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
Liite 3 |
| Muistutuksen tehneet | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Siljama
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/ Crow, Enlund



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 90 § (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:



22.06.2021

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



22.06.2021

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 90 § (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.



22.06.2021

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



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



22.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.06.2021.