



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

54 §

Kaartinkaupunki, Eteläranta 4, poikkeamishakemus

HEL 2022-002742 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-01188, hankenumero 5044_159

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 55 tonttia 17 rakennuskieltoa koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12674 asemakaavan muuttamiseksi seuraavasti:

- Asuinkerrostaloon saa rakentaa kaksitasoisen maanalaisen pysäköintihallin alustavien suunnitelmien mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Arvokkaan rakennuksen sisäpihan puoleiseen julkisivuun tehtävät muutokset tulee tehdä kohteen rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioiden.
- Sokkeliin, porrashuoneisiin, välipohjiin ja alakattoihin liittyvien arvokkaiden alkuperäisten pintojen säilyvyys tulee varmistaa rakennustyössä.
- Maanalaiset tilat tulee sijoittaa, louhia ja lujittaa siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.
- Pelastus- ja paloteknisistä sekä pakokaasujen poistoratkaisuista tulee esittää hyväksyttävä ratkaisu ennen rakennusluvan myöntämistä.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Bostadsaktiebolaget Södra Kajen 4

Rakennuspaikka

3. kaupunginosa (Kaartinkaupunki) kortteli 55 tontti 17.

Hakemus



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon maanalaisen kaksitasoisen pysäköintihallin (562 m²) rakentamiseen rakennuskieltoalueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennukseen ollaan tekevässä asunotonta 31.3.2020 myönnetyn luvan mukaisesti. Talon asukkaiden autopaikkojen mahdollistamiseksi on pihan alle louhittava maanalaisen kaksikerroksisen autohallin tilat.

Talon asukkaiden autopaikkojen mahdollistamiseksi sisäpihan alle toteuttaa kaksitasoinen autohissillä operoiva pysäköintihalli. Tontilla ei ole autopaikkavaadetta. Rakennuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan 10 autopaikkaa ja 2 moottoripyöräpaikkaa. Muutoksen jälkeen tontille on sijoitettuna 72 polkupyöräpaikkaa, joista piha-alueella on 14 ja ulkoiluvälinevarastossa 58. Hakijan mukaan rakentamisen vaikutukset ympäristöön eivät ole merkittäviä, eivätkä ne näy kaupunkikuvassa.

Hakija on saanut pelastuslaitokselta puoltavan ennakkolausunnon pelastus-, paloteknisistä ratkaisuksista sekä pakokaasujen poistosta.

Rakennukseen ollaan palauttamassa asunnoiksi toimistokäyttöön 1950-80 -luvulla muutetut asuinhuoneistot (poikkeamispäätös 20.2.2017 § 20, rakennuslupa 31.3.2020 § 223).

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.9.2020 (§ 568) määräämä rakennuskielto (nro 12674) asemakaavan muuttamiseksi, jolla vanhentuneiden asemakaavojen puutteelliset tai kokonaan puuttuvat rakennusoikeus-, käyttötarcoitus- ja rakennussuojelumääräykset saatetaan ajan tasalle. Rakennuskielto koskee 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa rakennuskielto-kartassa nro 12674 esitetyillä tonteilla 11.10.2022 saakka.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan yleiskaavan mukainen kehitys ja noudatetaan muita kaupungin strategisia tavoitteita. Yhtenä keskeisenä lähtökohtana on yleiskaavan mukaisesti kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä suojelumääräysten saattaminen ajantasalle.



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 23.8.1836 vahvistettu asemakaava nro 461. Asemakaavassa on osoitettu tontin rajat. Asemakaavassa ei ole määräystä tontin käyttötarkoituksesta eikä mitään kaavamääräyksiä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1, Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen.

Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki).

Tontilla on arkkitehti Waldemar Aspelinin suunnittelema uusrenessanssia edustava asuinrakennus, joka valmistui Eteläranta 4 tontille kahdessa vaiheessa vuosina 1891 ja 1897. Osa rakennuksen suurista huoneistoista on muutettu toimistoiksi 1950-luvulta alkaen ja joita ollaan parhaillaan muuttamassa takaisin asuinkäyttöön poikkeamispäätöksen mukaisesti (20.2.2017 § 20). Viereisillä tonteilla on kaavassa suojeltuja rakennuksia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (31.3.-13.4.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja ei vastusta autohallin rakentamista, mutta huomauttaa, että vastaisuudessa ottaisi poikkeamisiin kantaa etukäteen eikä taannehtivasti. Maanrakennus- ja louhintatöiden on ilmoitettu alkavan 7.3.2022.

Hakijalle on annettu muistutus ja lausunto tiedoksi.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (12.4.2022) että hakemuksessa esitetty paikoituksen toteuttaminen rakennuksen pihan alle ei olennaisesti heikennä kohteen suojeluarvoja. Suunniteltu uusi autohissi sijoittuu viimeksi autotallina toimineeseen pihasiiven osaan. Rakennustyössä tulee erityisesti huomioida kiinteistön herkätkä rakenteet. Sokke-



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

liin, porrashuoneisiin, välipohjiin ja alakattoihin liittyy arvokkaita alkupe-
räisiä pintoja, joiden säilyvyys tule rakennustyössä varmistaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se mahdollistaa rakenteilla olevien asuntojen pysäköintipaikkojen sijoittamisen tontille ja vähentää siten tarvetta kadunvarsien asukaspysäköintipaikkojen käyttöön. Taloyhtiön maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen vaikutukset ympäristöön eivät ole merkittäviä. Pysäköintihallin autopaikkamäärä on vähäinen eikä sen toteuttaminen siten aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteeseen. Asukkaiden autopaikkojen sijoittaminen maanalaisiin tiloihin on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Pysäköinnin toteuttaminen rakennuksen pihan alle ei olennaisesti heikennä kohteen suojeluarvoja. Poikkeamiselle on asetettu ehtoja, jotta rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot voidaan säilyttää. Tontille aiemmin myönnetyn poikkeamispäätöksen 20.2.2017 § 20 mukaan toimitilojen muutos- ja rakennustyöt asuinkäyttöön on tehtävä ennallistavalla tavalla.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on aloitettu (OAS 18.12.2018, päivitetty 21.4.2022) ja kyseessä olevan tontin asemakaava tullaan päivittämään siinä yhteydessä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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 2022, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

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 valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 54 § (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.



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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.



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

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 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 54 § (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.



04.05.2022

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



04.05.2022

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.



04.05.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.05.2022.