



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

3 §

Taka-Töölö, Mannerheimintie 33, poikkeamishakemus

HEL 2022-010506 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-06316, hankenumero 5044_174

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölön) korttelin 523 tonttia nro 33 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12812 asemakaavan muuttamiseksi seuraavasti:

- Katutasossa olevan nykyisen liikehuoneiston sisäpihan puoleinen osa (47,5 m²) muutetaan käyttötarkoitukseltaan asunnoksi liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Mannerheimintien puoleiset, omilla kadulle avautuvilla sisäänkäynneillä varustetut tilat säilyvät liiketiläkäytössä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa muutoksen kohteena olevan huoneiston asukkaiden käyttöön riittävät varasto- ja yhteistilat sekä pyöräpysäköintipaikat.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Bostadsaktiebolaget Boas Asunto-osakeyhtiö

Rakennuspaikka

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 523 tontti 33

Hakemus

Hakija hakee 47,5 m² pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asumiskäyttöön poiketen rakennuskiellosta nro 12812.

Hakija perustelee hakemustaan vallitsevan nykytilanteen virallistamisella. Huoneiston ikkunat ovat sisäpihan puolelta katsottuna toisen kerroksen ikkunoita. Huoneiston alle sijoittuu sisäpihan puolella asunto ja kadun puolella kellarikomeroita. Huoneiston osittaisella käyttötarkoituk-



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

sen muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen julkisivuihin, ja kadulle avautuvat osat huoneistoa säilyvät jatkossakin liiketilakäytössä.

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.

Rakennuskielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12812 esitetyillä tonteilla 11.12.2024 saakka.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.11.2022 (§ 671) määräämä rakennuskielto nro 12812 asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12812 esitetyillä tonteilla 11.12.2024 saakka.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 17.4.1975 vahvistettu asemakaava nro 7217. Asemakaavan mukaan tontilla saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Tontin 33 Urheilukadun puoleisessa rakennuksessa liike-, toimisto- ja niihin verrattavien huoneistojen sijoittaminen on kielletty. Tontille sijoittuvat rakennukset määrätään suunniteltavan siten, etteivät yhdenkään asuinhuoneiston ikkunat ole yksinomaan Mannerheimintielle päin.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi merkinnällä 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.

Taka-Töölön kerrostaloalue, jolle huoneisto sijoittuu, on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Taka-Töölön kaupunginosan valtaosan muodostaa maan suurin yhtenäinen 1930-luvun asuinkerros-



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

talokorttelien alue, joka kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan.

Alue sijaitsee Taka-Töölön kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Sijainti on keskeinen Mannerheimintien varressa. Lähiympäristössä sijaitsee myös arvokkaita historiallisia rakennuksia, kuten Olympiastadion, Kansaneläkelaitos, Kulttuuritehdas Korjaamo, Töölön raitiovaunuhalli ja Töölön Kisahalli. Viereisessä korttelissa sijaitsee Töölön yhteiskoulu.

Vuonna 1925 valmistunut Mannerheimintie 33 on alun perin suunniteltu asuinkerrostaloksi. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Ole Gripenberg. Rakennuksen alkuperäisen 1. kerroksen pohjapiirroksen mukaan poikkeamislupaa koskevalla muutosalueella on sijainnut kaksi liikehuoneistoa. Kadunpuoleiset tilat on kummankin huoneiston osalta määritetty pohjapiirustuksessa myymälätiloiksi. Sisäpihanpuoleinen tila on päätyhuoneiston osalta määritetty varastoksi ja viereisen huoneiston osalta keittiöksi.

Poikkeamishakemuksen liiteaineiston perusteella entiset myymälätilat on yhdistetty purkamalla osa huoneistot alun perin jakaneesta seinästä. Yhdistettyyn tilaan on rakennettu uusien väliseinien avulla tutkimus- ja hoituhuoneet, pukuhuone, jonka yhteydessä on höyrysauna, sekä uusi wc. Sisäpihanpuoleisia tiloja on myös muutettu purkamalla huoneistojen välistä seinää, siirtämällä keittiö entiseen eteistilaan sekä laajentamalla toista wc-tilaa kylpyhuoneeksi.

Nykytilanteessa Mannerheimintiehen rajoittuva huoneiston osa toimii lääkärin vastaanottotiloina ja sisäpihan puolelle rajoittuva osa asuntona. Huoneistossa on tehty kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV) muutostyöt vuosina 2006–2007, joiden yhteydessä osa huoneistosta on muutettu lääkärin vastaanottotiloiksi ja pihan puoleinen osa asunnoksi. Suunnitelmissa esitetyt märkätilat sijaitsevat KVV-urakassa tehtyjen muutostöiden mukaisilla paikoilla. Rakennuslupaa tilan muuttamisesta osittain asunnoksi ei muutostöiden jälkeen haettu. Nykyisen rakennusluvan mukaan koko katutason huoneisto on liiketilaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (25.10.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeaminen on vähäinen.

Muistutuksia ei ole esitetty.



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Helsingin kaupunginmuseolta.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (27.10.2022), ettei liikehuoneiston muuttamisella osittain asuinkäyttöön ole estettä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä muutettavat tilat sijaitsevat sisäpihan puolella, muutos on laajuudeltaan pieni ja Mannerheimintien puolella säilyy riittävän kokoinen liiketilahuoneisto. Yritysten toimintaa edellytykset eivät muutosten myötä olennaisesti heikkene, ja alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy. Jatkossakin on kuitenkin tärkeää varmistaa, että Mannerheimintielle avautuvat kadunvarren tilat säilyvät liiketilakäytössä.

Helsingin strategisena tavoitteena on säilyttää kantakaupungin alueella maantasokerroksen tilat liike- ja muussa toimitilakäytössä. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan kuitenkin katsoa pihan puolella sijaitsevan huoneiston muutoksen olevan laajuudeltaan pieni, eikä haettu toimenpide olennaisesti muuta tai heikennä alueen toiminnallisen rakenteen sekoittuneisuutta. Huoneiston sisäpihan puoleisessa osassa on jo nykyisellään epävirallinen asuinhuoneisto, eikä luvan myöntäminen siten vähennä alueen työpaikkamäärää tai heikennä alueen yritysverkostoja. Lisäksi voidaan todeta, että toimitilasta asunnoksi muutettava tila vaikuttaa tässä tapauksessa soveltuvan käyttötarkoituksen muutokseen.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan tarkemmin tilan soveltuvuus asuinkäyttöön sekä asukkaiden käyttöön osoitettujen varasto- ja yhteistilojen sekä pyöräpysäköinnin riittävä määrä kiinteistössä.

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 §



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a
Rakennusvalvontataksa 2023, 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Santeri Nuotio, arkkitehti, puhelin: 09 310 76696
santeri.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutossuunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ajantasa-asemakaava

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
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

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



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 3 § (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.



10.01.2023

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.



10.01.2023

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 3 § (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.



10.01.2023

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



10.01.2023

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.



10.01.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.01.2023.