



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

5 §

Etu-Töölö, Mechelininkatu 20, poikkeamishakemus

HEL 2023-007144 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-01008, Hankenumero: 5044_195

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 421 tonttia 20 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta nro 12812 asemakaavan muuttamiseksi seuraavasti:

- Rajatusta rakennuskiellosta saadaan poiketa siten, että Asunto Oy Mechelininkatu 20:n 1. kerroksen toimitilat (258 k-m²) saa osittain muuttaa asuinkäyttöön (152 k-m²) alustavien suunnitelmien (9.10.2023) mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Jätehuollon laitteet tulee sijoittaa rakennukseen tai vähintään 8 m etäisyydelle uusien asuinhuoneiden ikkunoista. Suunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.
- Pyöräpysäköinti tulee järjestää piha-alueelle siten, että ne eivät sijaitse suoraan uusien asuinhuoneiden ikkunoiden edessä. Suunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Asunto Oy Mechelininkatu 20

Rakennuspaikka

13. kaupunginosa (Etu-Töölö) kortteli 421 tontti 20.

Hakemus

Hakija hakee lupaa muuttaa rakennuksen 1. kerroksen maantasokerroksessa sijaitsevat toimitilat (258 k-m²) osin asunnoiksi (152 k-m²) poiketen siten aluetta koskevasta rajatusta rakennuskiellosta, jolla kielletään maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön kantakaupungin eräissä kaupunki-



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

nosissa. Muutos toteutetaan olevan rakennusmassan sisällä. Toimitiloja säilyy 106 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kerrostaso on alun perin ollut kokonaan asuntokäytössä (kuusi asuntoa). Vuonna 1981 toimistoiksi muutetut 1. kerrostason tilat ovat olleet nykyisessä laajuudessaan tyhjillään jo useita vuosia. Hakijan mukaan nykyistä pienemmät toimistotilat olisivat helpommin vuokrattavissa ja että nykyiset toimitilat eivät sovellu myymäläkäyttöön katutilayhteyden puuttuessa. Rakennuksen kerrosala ei muutoksen yhteydessä muutu, koska 1. kerrostason muutosalue on jo aiemmin kokonaisuudessaan laskettu tontin rakennettuun kerrosalaan (3 075 m²).

Hankkeen myötä palautetaan osa vuonna 1981 perustetuista liikehuoneistoista asuinhuoneistoiksi niin, että asunnot (2 kpl) sijoittuvat sisäpihan puolelle ja liikehuoneistot (2 kpl) säilyvät vastaavasti pienennettyinä Mechelininkadun puolella. Asuinhuoneistojen osuus 1. kerroksen huoneistoalasta on 59 %. Asunnoille voidaan osoittaa riittävät irtainvarastot ullakolla sijaitsevista varastotiloista.

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 29.11.2022 (§ 671) määräämä rakennuskielto nro 12812 asemakaavan muuttamiseksi. Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää kahdella vuodella (11.12.2024 asti) rajattua rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi, joka kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön kantakaupungin kaupunginosissa 1.–8., 10.–14. ja 20.–22 (22.11.2022 päivätyssä rakennuskieltokartassa nro 12812 esitetyillä alueilla).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta. Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa yritysten ja palvelurakenteen toimintaedellytykset, sijainti kaupunkirakenteessa ja korttelissa, saavutettavuus, tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet sekä asumisen olosuhteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyt-



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

töön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että keskusta- ja kantakaupunkialueiden toiminnallinen monipuolisuus säilyy, lähipalvelut ovat järjestettävissä, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 11.12.1973 vahvistettu asemakaava nro 6984. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuntokerrostalojen korttelialueella (Ake), jossa saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan ensimmäisessä kerroksessa. Ak- ja Ake-korttelialueella asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m². Ak-, Ake- ja Ys-korttelialueella yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle. Korttelialueen kaikilla tonteilla on määräys istutettavasta tontinosasta ja tontinosasta, joka on varattava leikkipaikkoja ja oleskelua varten. Tontilla on maanalainen pysäköimistö.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu keskusta-alueeksi (Kantakaupunki 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. 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.

Alue, Etu-Töölön kaupunginosa, on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteluun. Alue kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (Helsingin Empire-keskusta ja kivikaupunki).

Asunto Oy Mechelininkatu 20 on rakennettu vuosina 1933–1934. Kaava-alue 6984 muodostaa neljän korttelin kokonaisuuden, jonka kaikki rakennukset ovat valmistuneet myös 1930-luvulla. Korttelialueita rajaa idässä Mechelininkatu ja lännessä Väinämöisenkatu. Mechelininkadun puolen kivijaloissa sijaitsee myymälä- ja toimistotiloja.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (13.11.2023). Heille on varattu tilai-



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (30.11.2023), että huoneiston käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen julkisivuihin. Kaupunginmuseo katsoo, että 1. kerroksen tilat ovat kokeneet muutoksia jo 1980-luvun muutosten myötä eikä liikehuoneiston palauttamiselle asuinkäyttöön ole esteitä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska toimitilojen muutos osin asunnoiksi on vaikutuksiltaan pieni ja rakennuksen katutasoon jää edelleen toimitilakäyttöön soveltuvat tilat. Tilat eivät sovellu myymäläkäyttöön puuttuvan katutilayhteyden takia. Asunnoiksi muutettavat tilat sopivat alkuperäiseen käyttöönsä asunnoiksi ja ne sijaitsevat pihan puolella. Uusien asuntojen koot (57,5 m² ja 94,5 m²) nostaa asuntoyhtiön asuntojen keskikokoa. Esitetyt muutokset eivät edellytä muutoksia julkisivuun.

Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa yleiskaavan C2-alueella poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa aluetta koskevat strategiset tavoitteet, kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen sijainti, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet. Asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa. Tavoitteena on säilyttää kantakaupungin alueella maantasokerroksen tilat liike- ja muussa toimitilakäytössä.

Haetun toimenpiteen mukainen toimitilan muutos osin asunnoiksi ei olennaisesti heikennä lähialueen toimitilatarjontaa eikä edellytyksiä toiminnallisesti sekoittuneeseen rakenteeseen, sillä alueella on useita toimivan kokoisia liike- ja myymälätiloja. Rakennukseen jäljelle jäävien 1-kerroksen toimitilojen, alustavien suunnitelmien mukaisesti 62 m² ja 43,5 m², edellytykset toimia toimitiloina ovat hyvät.

Jätesäiliöiden ja polkupyörien sijoittaminen siten, että ne eivät ole pihatasossa uusien asuntojen ikkunoiden edessä, mahdollistaa uusien asuntojen yksityisyyden suojan sekä lisää pihapiirin viihtyisyyttä.



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen ja asuinrakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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 2024, 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Santeri Nuotio, arkkitehti, puhelin: 09 310 76696
santeri.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispää- Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

tös
Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 5 § (Hallintovalitus, poikkeamispäätös).

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.



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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://asiointi.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



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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 5 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

- 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 tiedoksi-saannista.

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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

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

- 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.



12.01.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.01.2024.