



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

34 §

Etu-Töölö, Eteläinen Hesperiankatu 22, poikkeamishakemus

HEL 2023-014093 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-07815, hankenumero 5044_205

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 448 tonttia 22 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7457 seuraavasti:

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Poikkeamisesta ei tule aiheutua rakennuksen julkisivussa näkyviä tai yleisten sisätilojen arvoa heikentäviä muutoksia.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

As Oy Hesperiankatu 22

Rakennuspaikka

13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 448 tontti 22

Hakemus

Hakija hakee lupaa muuttaa 16 kpl rakennuksen 2.- 7. kerroksen asuntoja työtiloiksi (325 hum²) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7457, jonka mukaan "Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa saa olla liike-, toimistoja niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (Ake)."

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uudet työtilat sijoittuvat rakennuksen 2.-7. -kerroksiin, nykyisiin 1H+WC huoneistoihin, (yhteensä 325 hum²). Muutos ei ole merkittävä, noin 6 % koko asuinhuoneistotalasta (5 314 hum²). Asunnot, joissa ei ole kylpyhuonetta tai suihkutilaa eivät täytä tämän päivän asumisstandardeja. Wc-tiloissa on bideesuihkut, mutta ei lattiakaivoja. Tämä muodostaa riskin kiinteistölle, mikäli asukas käyttää tilaa normaalin suihkun tavoin. Asuntojen osalta on



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

myös selvitetty mahdollisuutta rakentaa niihin kylpyhuoneet, mutta se on osoittautunut käytännössä mahdottomaksi.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 14.11.1977 vahvistettu asemakaava nro 7457. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka asutokerrostalojen korttelialuetta, jossa saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia huoneistoa ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (Ake). Ake-korttelialueella asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VI-VII. Tontilla saa olla maanalainen pysäköintitila (map).

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.

Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Etu-Töölön kaupunginosa). Alue on myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Helsingin empire-kaupunki ja kivikaupunki), joka rajautuu viereiseen aikakaudelleen tyypilliseen puistoon (Hesperian esplanadi).

Nykyisin tontilla sijaitsee 7. kerroksinen asuinkerrostalo, joka on valmistunut 1938 valmistunut rakennus. Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee ravintola Elite ja sen edessä Mika Waltarin puisto.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (16.01.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Pelastuslaitos ilmoitti sähköpostitse 20.3.2024, että käyttötarkoituksen muutoksen myötä alle 300 m² työpaikkatiloista tulee osoittaa uloskäy-



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

tävän lisäksi varatie. Varatien osalta pitää varmistaa, että pelastuslaitoksen nostokalustolla pääsee näiden toimistojen ikkunoiden läheisyyteen.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asuntojen muutos työtiloiksi ei ole merkittävä koko asuinhuoneistoalaan suhteutettuna, noin 6 %. Työtilat sijoittuvat rakennuksen 2.–7. kerroksissa oleviin yksiöihin eikä muutoksella ole vaikutuksia rakennuksen julkisivuihin ja kaupunkikuvaan.

Rakennuksen sijainti kaupunkirakenteessa on hyvä ja työtilat ovat siten hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä. Yleiskaavan mukaisesti aluetta kehitetään erityisesti kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa arvokkaan julkisivun tai yleisten sisätilojen arvoa heikentäviin muutoksiin, sillä rakennuksen rakennussuojelun tarve tullaan arvioimaan käynnissä olevan asemakaavojen ajantasaistamisen yhteydessä.

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

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 58 § 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 poikkeaa-



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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 31076696
santeri.nuotio(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
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 34 § (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
- viranomainen 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:



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

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



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

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/>

Käytäthän 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 34 § (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



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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/>

Käytäthän 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

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

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.



27.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.03.2024.