



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

**152 §
Kluuvi, Vuorikatu 24, poikkeamishakemus**

HEL 2021-010201 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-06622, hankenumero 5044_150

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 104 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12521 seuraavasti:

- Hotellirakennuksen 1.kerrokseen saa sijoittaa alustavien suunnitelmien mukaisesti asiakaspalvelutilojen sijasta monikäyttötiloja (95,4 k-m²), joita voidaan käyttää myös hotellihuoneina, asemakaavan mukaan maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Muutoksen kohteen tilojen ikkunoiden ilme ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maksu

1 569,75 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24 c/o SOK Kiinteistötoiminnot

Rakennuspaikka

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 104 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta nro 12521 siten, että hotellirakennuksen 1.kerroksen asiakaspalvelutilat (95,4 k-m²) muutetaan monikäyttötiloiksi, joita voidaan käyttää myös majoitustiloina hotellihuoneen kaltaisesti. Voimassa olevan rakennusluvan mukainen 1.kerroksen kerrosala on 875,7 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että monitoimitilat on sovitettu osaksi 1.kerroksen kokonaisuutta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti. Tilojen monipuolinen käyttötarkoitus tukee 1.kerroksen hotellitoimin-



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

toja. Monitoimitilojen julkisivurajapinnan suunnitteluratkaisut rinnastuvat muihin maantasokerroksen julkisivuosiin, joten monitoimitilat eivät yksityistä puiston kulmausta.

Majoittumiselle maantasokerroksessa on mahdollistettu riittävä yksityisyys tilasuunnittelun keinoin.

Hakijan mukaan haettavien toiminnallisten muutosten yhteydessä rakennuksen laajuustiedot (kerrosala, kokonaisala tai tilavuus) eivät muutu.

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 1.7.2020 vahvistettu asemakaava nro 12521. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.

Asemakaavan määräyksen (K) mukaan uudisrakennuksen ja katualueiden julkisivuarkkitehtuuri, massoittelu ja kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on sovitettava Kaisaniemenpuiston kaupunkitilakokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkyymiin sekä ympäröivien kortteleiden näkyymiin. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä kaupunkikuvaan, uudisrakennuksen toteutukseen, teknisiin ratkaisuihin, julkisivuihin ja katutilan toteutukseen liittyen. Kaavamääräyksiä on selkeytetty ja täsmennetty erityisesti kaupunkikuvaan liittyvissä asioissa.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maan tasosta. Julkisivuarkkitehtuurissa on vältettävä seinäpinnasta ulkonevia rakenteita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1), 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 erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisem-



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

pana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Kaisaniemenpuiston alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Puisto on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue sisältyy myös maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki).

Nykytilanteessa tontilta on purettu vuonna 1966 valmistunut Ilmatieteen laitoksen toimipaikaksi rakennettu 6-kerroksinen toimistorakennus (maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös, 18.6.2018, § 48). Tontille laadittu asemakaavamuutos tuli voimaan 1.7.2020. Rakennuslupa on voimassa olevan kaavan mukainen. Perustukset ovat rakenteilla.

Kaisaniemenpuiston peruskorjaaminen pyritään käynnistämään määrärahojen puitteissa lähivuosina. Rakentaminen toteutetaan vaiheittain korkeista kustannuksista johtuen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (21.10.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (29.10.2021) että kaupunginmuseon ja museoviraston työnjaon mukaan asiasta lausuu museovirasto. Museovirasto totesi lausunnossaan (22.5.2018) koskien poikkeamishakemusta Säätalo-rakennuksen purkamista (maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös, 18.6.2018, § 48), että mikäli tontilla päädytään selvityksiin perustuen olevan rakennuksen korvaamiseen uudisrakennuksella, on valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön rakentaminen määriteltävä huolella asemakaavan keinoin, jossa rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot ensisijaisesti tulee tutkia ja ratkaista. Tontille laadittu asemakaavamuutos tuli voimaan 1.7.2020.

Päätöksen perustelut



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska osittainen käyttötarkoituksen muutos on vähäinen, sillä suurin osa maantason tiloista säilyy edelleen asiakaspalvelutiloina. Muutoksen kohteena olevat tilat vievät noin kymmenesosan 1. kerroksen kerrosalasta ja sijoittuvat pohjois-itä suuntaan jalankulkuyhteyden varrelle.

Käyttötarkoituksen muutoskohteen tilat sijaitsevat Vuorikadun jalankulun osuuden ja puiston näköalapaikalle vievän raitin risteyksessä, josta jalankulku ohjautuu puistoon ja puistossa oleviin väistötiloihin. Kaisaniemen ala-asteen piha sijaitsee vastapäätä muutettavia tiloja. Muutoksen kohteen tilojen ikkunoiden ilme ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, jotta tilat eivät yksityistä jalankulun aluetta.

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten 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 58 § 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 09 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun- nittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suun- nittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Kymp/Taloudentuki	

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 152 § (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:



29.11.2021

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



29.11.2021

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 152 § (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 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



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

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
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

- 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



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

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



29.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.11.2021.