



13.07.2019

Maankäyttöjohtaja

**81 §
Kamppi, Yrjönkatu 11, poikkeamishakemus**

HEL 2019-002542 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-01287, hankenumero 5044_100

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä Kiinteistö Oy Helsingin Yrjönkatu 11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttäisi poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesta rakennuskiellosta (kaupunkiympäristölautakunta 11.12.2018 § 640) kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561).

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Yrjönkatu 11

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 62 tontti 11

Hakemus

Hakija hakee pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista poiketen rakennuskiellosta nro 12561 siten, että huoneiston käyttötarkoitusta muutetaan toimistohuoneistosta asuinhuoneistoksi tontilla 62/11 sisäpihan ensimmäisessä kerroksessa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke on asemakaavan mukainen.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 § 640 määräämä rakennuskielto (nro 12561) asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Alue, jota rakennuskielto koskee, käsittää suuren osan kantakaupungista. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimi-



13.07.2019

Maankäyttöjohtaja

tilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka. Rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnistyneen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 28.2.2001 vahvistettu asemakaava nro 10912. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa on tontin käyttötarkoitusta koskeva määräys, jonka mukaan rakennuksen kadunpuoleisen osan osittain maanalainen ensimmäinen kerros noin tasolla +11.5 m on varattava myymälä- näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Muuten rakennus saa olla kokonaan asuinkäytössä. Lisäksi rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi (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 ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Nykytilanteessa kiinteistö on asuin-, liike- ja toimistokäytössä. Tontilla sijaitsee yksi rakennus, joka on valmistunut vuonna 1898. Huoneisto C11, jonka käyttötarkoitukseen poikkeamista haetaan, sijaitsee rakennuksen sisäpihalla ensimmäisessä kerroksessa. Huoneisto on nykyhetkellä toimistotilaa, ja sen koko on 125 m².

Hakijan vastine

Hakijalle on toimitettu vastinepyyntö kielteiseen päätökseen 24.6.2019. Hakijalta ei ole määräaikaan (8.7.2019) mennessä saapunut vastinetta.

Päätöksen perustelut



13.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamista ei voida myöntää, koska kiinteistö sijaitsee rakennuskieltoalueella. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Asemakaava on tältä osin vanhentunut ja hankkeessa tulee ottaa huomioon uuden yleiskaavan (2016) määräykset. Tontti kuuluu yleiskaavassa liike- ja palvelukeskustan C1 -alueeseen. Määräyksessä todetaan, että rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi.

Lisäksi tonttia koskevat kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2017 (§ 171) hyväksymät periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (kaupunginosissa 1–15, 18 ja 22). Vyöhykekartassa kyseinen tontti kuuluu vyöhykkeeseen C, jossa tavoitteena on kehittää keskustaa työpaikkavaltaisena, monipuolisten toimintojen alueena, joka tarjoaa korkean profiilin ja saavutettavuuden toimintaedellytykset muun muassa osaamisintensiivisille aloille, erikoiskaupalle ja palveluille sekä tapahtumille, kohtaamiselle, tieteelle, kulttuurille ja matkailulle. Pääkaupungin keskeisen ytimen, liikekeskustan alueella toimitilojen muutokset asumiseen eivät ole perusteltuja. Keskeisillä korkean tuottavuuden työpaikka-alueilla liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää. Lisäksi rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee osoittaa toimitiloiksi tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantason tilat osoitetaan toimitilakäyttöön. Periaatteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Esitetty hanke ei vastaa yleiskaavan tavoitteita, eikä kaupungin strategisia tavoitteita. Asemakaavoituksen kanta asiassa on kielteinen eikä asemakaavoitus puolla esitettyä käyttötarkoituksen muutosta.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 ja 17 §

Maksu

500 euroa



13.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P.Ruotsalainen, Latvakoski
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



13.07.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 81 §.

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:



13.07.2019

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



13.07.2019

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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



13.07.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.07.2019.