



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

109 §
Etu-Töölö, Runeberginkatu 39, poikkeamishakemus

HEL 2024-007213 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-04043, hankenumero 5044_219

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 437 tonttia 39 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesta rakennuskiellosta nro 12812 asemakaavan muuttamiseksi seuraavasti:

- Muutetaan 1. krs toimistotiloja asuinkäyttöön poiketen kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta, joka koskee rakennusten maantaso- ja ensimmäisissä kerroksissa sijaitsevien myymälä, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Piha-alue tulee istuttaa ja varata oleskelulle asemakaavan määräysten mukaisesti.
- Tulee toteuttaa riittävät taloyhtiön yhteistilat ja pyöräpysäköinti.
- Tulee huolehtia sisäpihan puoleisten asuinhuoneiden yksityisyydestä, eikä asuinhuoneiden ikkunoiden eteen tule sijoittaa asumiselle häiriötä aiheuttavia toimintoja, kuten pyörätelineitä, jäteastioita tai kulkureittejä.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 39

Rakennuspaikka

13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 437 tontti 39

Hakemus

Hakija hakee lupaa toimistotilojen pysyvään käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinkäyttöön poiketen rakennuskiellosta nro 12812, jossa



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

eräille alueille on asetettu rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Hakija perustelee muutosta tilojen tarkoituksenmukaisella käytöllä. Huoneistoihin kuljetaan rappukäytävän kautta poiketen rakennuksen muista liikehuoneistoista, joilla on omat kadunpuoleiset sisäänkäynnit. Huoneistot ovat myös alun perin olleet asuinkäytössä.

Jotta asumisviihtyvyydestä voidaan huolehtia myös asuntojen sijoituksessa ensimmäiseen kerrokseen, esittää hanke parannuksia nykyisiin asfalttipintaiselle piha-alueelle lisäämällä istutuksia ja oleskelutilaa asemakaavan vaatimusten mukaisesti.

Lämmintä irtaimistovarastotilaa on riittävästi kunkin huoneiston käyttöön. Lämmin kellaritila toimii pyörä- ja ulkovaelinevarastona, lisäksi pihalta on varattu 12 m² polkupyörille. Taloyhtiön suunnitelmissa on remontoida kellaritiloja, jotta saataisiin lisää tiloja yhtiön yhteiseen käyttöön.

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

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.11.2022 (671 §) määräämä rakennuskielto (nro 12812) asemakaavan muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. krs sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Kohde sijaitsee alueella, jolla on voimassa 14.11.1977 vahvistettu asemakaava nro 7457. Asemakaavassa rakennuksen tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AKe), jossa saa olla liike- toimisto- ja niihin verrattavia tiloja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asuinhuoneistojen ikkunat eivät saa olla yksinomaan Runeberginkadulle. Tontin sisäpiha on asemakaavassa määrätty osittain istutettavaksi ja varattavaksi oleskelua ja leikkipaikkoja varten. Pihamaalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon tiloja. Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamishanke, jonka lähtökohtana on yleiskaavan tavoitteet mm. toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilymisestä ja toimitilojen riittävästä määrästä.



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi 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. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Etu-Töölön kaupunginosa).

Vuonna 1923 valmistunut rakennus sijaitsee Etu-Töölössä Museokadun ja Runeberginkadun risteyksessä. Huoneistot, joiden käyttötarkoitukseen haetaan poikkeamista ovat voimassa olevassa rakennusluvassa merkitty toimitiloiksi. Piha on asemakaavan määräyksistä poiketen kokonaan asfaltoitu ja sieltä on varattu 12 m² tila polkupyörille.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (2.10.2024). 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 lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (23.10.2024) seuraavaa:

- Hankekuvauksen mukaan rakennuksen ensimmäisen kerroksen toimistotiloja palautetaan takaisin asuinkäyttöön. Kohteen vanhojen rakennuspiirustusten perusteella ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoja on muutettu toimistokäyttöön 1970- ja 1980-luvuilla. Museo katsoo, että muutoksen kohteena olevat tilat ovat muuttuneet alkuperäisestä asustaan ja käyttötarkoituksestaan jo aiempien muutostöiden myötä. Esitetyt sisätilojen muutokset eivät vaikuta merkittävästi rakennuksen julkisivuihin. Kaupunginmuseo ei näe estettä liikehuoneistojen palauttamiselle asuinkäyttöön.

Päätöksen perustelut



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska huoneistot sijaitsevat selkeästi kävelijän katseenkorkeuden yläpuolella katutasosta ja niihin kuljetaan rappukäytävän kautta. Rakennuksessa säilyy käyttötarkoituksen muutoksen jälkeenkin Museokadun puolella näyteikkunallisia liikehuoneistoja, joissa on oma sisäänkäynti kadulle. Huoneistojen poistuminen toimitilakäytöstä ei alueellisen tarkastelun perusteella arvioida merkittävästi huonontavan alueen toimitilatarjontaa, toiminnallista sekoittuneisuutta tai katutilan elävyyttä. Hakijan toimittamien selvitysten mukaan myöskään liikenteen melusta tai tärinästä ei aiheudu haittaa asumiskäytölle huoneistoissa.

Poikkeaminen on myönnetty ehdollisena, jotta uusien asuntojen asumisviihtyvyydestä voidaan huolehtia paremmin, ja taloyhtiön yhteistilojen riittävyys voidaan taata asukasmäärän kasvaessa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai 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 poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkir-



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Santeri Nuotio, arkkitehti, puhelin: 09 310 76696
santeri.nuotio(a)hel.fi
Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti, puhelin: 09 310 37238
paivi.kaartinen(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	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Hakijan edustaja	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 109 § (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:



13.11.2024

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.



13.11.2024

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/>

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

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 109 § (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



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan 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:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

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

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



13.11.2024

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.



13.11.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.11.2024.