



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

83 §

Kruunuhaka, Mariankatu 17, poikkeamishakemus

HEL 2021-010988 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-06519, hankenumero 5044_165

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruunuhaka) korttelin 16 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta nro 12691 asemakaavan muuttamiseksi seuraavasti:

- Rakennuskiellosta saadaan poiketa siten, että Asunto Oy Mariankatu 17 yhtiöön kuuluvan Vironkatu 3:ssa sijaitsevat 1.kerroksen pihanpuoleiset toimitilat saa osittain muuttaa asuinkäyttöön (65 k-m²) ja aputilaksi (10,5 k-m²) alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti (21.3.2022).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

Hanke on osa tontin laajempaa muutosta asuinrakentamiseen, jonka yhteydessä tulee toteuttaa seuraavat toimenpiteet:

- Pihalue tulee kunnostaa asukkaiden yhteiskäyttöön. Alueesta tulee laatia suunnitelma rakennuslupavaiheessa.
- Pihalla sijaitsevat autopaikat tulee poistaa pihalta.
- Asukkaiden käytössä tulee olla riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.
- Asukkaille tulee osoittaa riittävä määrä polkupyörä paikkoja, voimassa olevan laskentaohjeen mukaisesti.
- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa tulee kokonaisuudessa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 70 m².

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Asunto Oy Mariankatu 17 c/o Isännöitsijätoimisto Jarmo Rantamäki Oy.

Rakennuspaikka

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

1. kaupunginosan (Kruunuhaka) kortteli 16 tontti 6.

Hakemus

Hakija hakee lupaa muuttaa rakennuksen 1.kerroksen pihanpuoleiset maantasokerroksessa sijaitsevat toimitilat yhteis- ja asuinkäyttöön (porrashuone + 10,5 m² + 65 m²) poiketen siten kantakaupungin aluetta koskevasta rakennuskiellosta, jolla kielletään rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Asunto Oy Mariankatu 17 yhtiöön kuuluvan Vironkatu 3:ssa sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa pihan puolella sijaitsevat toimitilat ovat olleet alun perin asuinkäytössä. Vironkatu 3:ssa sijaitseva rakennus on suunniteltu asuinkäyttöön. Sen ensimmäisen kerros ei ole katutasossa, vaan kerroksen lattia sijaitsee noin 1,5 m katutason yläpuolella. Ensimmäisen kerroksen tiloihin ei myöskään ole suoraa käyntiä kadulta, vaan kulku tiloihin on ylempiin kerrokseen johtavan, siis asuintalon porrashuoneen kautta.

Hakijan mukaan ensimmäisen kerroksen tilat eivät ole varustettu näyteikkunoilla, vaan sen ikkunat ovat tavallisen asuinhuoneiston, samantyyppiset kuin toisessa kerroksessa. Katujulkisivun arkkitehtuuri ei viittaa mahdolliseen myymälä- tai liikekäyttöön, eikä sitä ole siihen alun alkaen lainkaan suunniteltu. Julkisivun arkkitehtuuri viittaa kokonaisuudessaan asumiseen ja on asuinrakennuksen tyylinen. Ensimmäisen kerroksen tilojen voidaan siten perustellusti katsoa soveltuvan huonosti liike- tai myymälätiloiksi.

Alustavan suunnitelman mukaan rakennuksen kolmeen kerrokseen voidaan sijoittaa yhteensä yhdeksän asuntoa. Pihasiiven 1,5-kerroksiseen osaan on sijoitettu pesula kuivaustiloineen sekä uusi jätehuone. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee pihan perällä asukkaiden saunaosasto, joitakin huoneistojen irtaimistovarastoja sekä uusi porrashuone, joka tarvitaan hyvien asuntopohjien aikaansaamiseksi. Jäteastioilta vapautuva piha-alue jää asukkaiden yhteiskäyttöön. Osa asuntojen vaatimista irtaimistovarastoista sijoitetaan tontin toisen rakennuksen kellariin ja polkupyöräpaikat osoitetaan nykyisiä polkupyörävarastoista.

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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 15.12.2020 (§ 737) osaan kantakaupunkia asettama rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1.kerrostien ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 14.1.1983 voimaan tullut asemakaava nro 7949. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuksen tai sen osan kerrosluku viisi. Kadunvarsirakennuksessa tämä numero tarkoittaa ehdottomasti käytettävää kerroslukua ja piharakennuksessa suurinta sallittua kerroslukua. Tontilla on kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen rakennusala (S_o). Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Tontilla saa rakentaa 3 400 k-m².

Tontilla on merkintä rakennusosalasta (e-merkinällä), jolla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta. AK-korttelialueilla ei saa sijoittaa liike-, toimisto- tai näihin verrattavia tiloja muualle kuin e-merkinnällä varustetulle rakennusosalalle.

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. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (Helsingin Empire-keskusta ja kivikaupunki).

Asunto Oy Mariankatu 17 kuuluva rakennus sijaitsee Vironkadun puolella osoitteessa Vironkatu 3. Sen on suunnitellut Theodor Höijer ja se on valmistunut vuonna 1879. Alkujaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen ullakko muutettiin asuin- ja työpajakäyttöön vuonna 1925 Artur Kullmanin suunnittelemana. Koko rakennus siirtyi teollisuuskäyttöön 1930-luvulla, jolloin siinä toimi Hopeatehdas Oy.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Vuosina 1971–1972 rakennuksen tilat muutettiin näyttely- ja toimistotiloiksi, jolloin porrashuoneeseen myös rakennettiin sisäänkäynti suoraan kadulta. Tilat ovat edelleen tämän mukaiset. Samalla tontilla sijaitsevan ja samaan yhtiöön kuuluvan, vuonna 1926 valmistuneen rakennuksen kaikki kadun varrella sijaitsevat ja suurilla näyteikkunoilla varustetut tilat ovat myymälä- ja vuokrattavia varastotiloja. Tämä vastaa tontin katujulkisivun pituudesta noin 80 prosenttia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (20.4.2022). 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 (2.5.2022), ettei poikkeamiselle ole kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta estettä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa 21.3.2022 päivättyjen suunnitelmien mukaisesti, koska poikkeaminen ei olennaisesti muuta toiminnallisen rakenteen sekoittuneisuutta. Käyttötarkoituksen muutos koskee vain toimistotilojen sisäpihan puoleista osaa, ja kadun puolen tilat säilyvät toimitilakäytössä.

Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan katsoa pihan puoleisten tilojen muutoksen asuinkäyttöön olevan laajuudeltaan pieni, yhteensä 65 k-m², eikä lähialueen toimitilatarjonta heikkene olennaisesti muutosten myötä. Molemmista rakennuksista tontille jäljelle jäävien ensimmäisen kerroksen liike- ja toimitilojen, yhteensä 428 m², edellytykset toimia toimitiloina eivät heikkene.

Muutostyöt tapahtuvat olemassa olevan rungon sisällä ja siten ei heikennetä rakennuksen suojeluarvoja. Rakennus on suojeltu asemakaavassa (1983) So-merkinnällä, jonka määräys kieltää purkamisen ja julkisivuun tai vesikaton perusmuotoon kohdistuvat lisärakentamis- tai muutostyöt, mutta ei määräystä sisätilojen osalta.

Hanke on osa laajempaa tontille tehtävää muutosta, jonka yhteydessä tulee edellyttää, että pihajärjestelyissä otetaan huomioon asumisviihtyisyys siten, että piha kunnostetaan ja kalustetaan asukkaiden käyttöön.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

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

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 2022, 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
Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

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/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 83 § (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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

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

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 83 § (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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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:

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



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

- 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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.06.2022.