



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

**128 §
Sörnäinen, Junatie 23, poikkeamishakemus**

HEL 2022-011118 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-08619, hankenumero 5046_93

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 252 tonttia 2 sekä katualuetta (kiinteistötunnukset 91-10-9906-102, 91-10-9901-100, 91-10-9901-0, 91-432-1-23 ja 91-410-1-4) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3635 siten, että kaavassa osoitetulle tehdaskorttelialueella (TK) sijaitseville olemassa oleville Suvilahden entisille teollisuusrakennuksille mahdollistetaan kulttuuri-, liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen rakennuksiin.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Jatkosuunnittelun yhteydessä muutos- ja korjaustöistä on kuultava asiantuntijaviranomaisena kaupunginmuseota.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 252 tontti 2 sekä katualue

Hakemus

Hakija hakee lupaa Sörnäisten Suvilahdessa sijaitsevan vanhan kaasutehtaan (pois lukien kaasukellot) (n. 10 000 k-m²) pysyvää rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista näyttely-, opetus-, kokoontumis-, ateljee-, kahvila yms. kulttuurikäyttöön tai näitä palvelevia toimisto- ja liike-tiloja varten. Asemakaavan nro 3635 mukaan rakennuspaikka on osoitettu tehdaskorttelialueeksi (TK).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uusi käyttö on Helsingin kaupungin päättämien Suvilahden kehityksperiaatteiden mukaista. Pysyvä alueellinen poikkeamispäätös sujuvoittaa alueen lupakäytäntöjä.



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Alueella hakijan mukaan on voimassa vanhentunut asemakaava nro 3635 vuodelta 1956. Sen mukaan koko alue on ”Tehdaskorttelia”. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava nro 11650 on tullut voimaan 14.3.2008. Siinä Suvilahden kaikki rakennukset, lukuun ottamatta eteläisintä Valvomo-rakennusta, on suojeltu merkinnällä ”Palvelujen ja hallinnon alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä”.

Vanhentuneesta asemakaavasta johtuen rakennusten käyttötarkoituksia koskevaan määräykseen on tähän asti haettu hankekohtaisesti poikkeamisluvat. Osa Suvilahden rakennuksista on jo muutettu uuteen kulttuurikäyttöön alueen kehityspäätösten mukaisesti. Käytäntönä niissä on ollut, että asemakaavasta poikkeavalle käytölle on myönnetty rakennuskohtaisesti viiden vuoden määräaikainen lupa. Poikkeamislupien ja varsinkin niiden jatkolupien hakeminen ja käsittely on osoittautunut työlääksi sekä omistajalle että asiaa käsitteleville viranomaisille.

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 3.2.1956 vahvistettu asemakaava nro 3635. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu tehdaskorttelialueeksi (TK).

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.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2008, jossa Suvilahden kaikki rakennukset lukuun ottamatta Valvomo-rakennusta on suojeltu merkinnällä Palveluiden ja hallinnon alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.

Suvilahden voimalaitosalue alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa kaupunginmuseolta saadun lausunnon mukaisesti Suvilahden sijaitsevien teollisuusrakennuksien tuotantotoiminta alueella päättyi vuonna 1994. Rakennuksia on 2010-luvulla korjattu kulttuurikäyttöön käyttötarkoituksia koskevilla tilapäisillä poikkeamisilla alueen käyttötarkoituksista.



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (17.10.2022). 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 lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo), Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Senaatti-kiinteistöiltä.

Kaupunginmuseo toteaa launnossaan (1.11.2022), että Suvilahden voimalakokonaisuus omaa huomattavan korkean rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon. Alue kuuluu Museoviraston listaaman valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 piiriin, kohdenimellä Suvilahden voimalaitosalue. Listauksen merkintä kattaa sekä alueen säilyneen rakennusperinnön että tapahtumakenttänä toimivan tuotantoalueen. Rakennuksia on 2010-luvulla korjattu kulttuurikäyttöön käyttötarkoituksilla koskevilla tilapäisillä poikkeamisilla alueen käyttötarkoituksista. Alueen maaperää on saneerattu kulttuurikäytön mahdollistavalla tavalla. Alueen kohteista on valmistunut rakennushistoriaselvitys (Sari Schulman, 2009), yleissuunnitelma (Simo Freese, 2010) sekä rakennusten suojelu- ja kehittämisperiaatteet (Simo Freese, 2011). Erityisesti entisten voimalarakennusten julkisivukunnostukset ovat raskaita kunnostustoimenpiteitä, joiden toteuttaminen on rakenteen voimakkaasta rapautumisesta johtuen tavoitteellista lähitulevaisuudessa. Julkisivukunnostus on alueella toteutettu vain tiilikellon rakenteellisen peruskorjauksen yhteydessä. Suvilahden kulttuuriprofiili on vakiintunut keskeiseksi helsinkiläiseksi festivaalialueeksi.

Kaupunginmuseo puoltaa esitettyä poikkeamishakemusta. Samalla kaupunginmuseo pitää ensisijaisena Suvilahden voimala-alueen rakennussuojelun ratkaisemista tulevaisuudessa osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asemakaavalla. Tällä hetkellä Suvilahden alueen Rakennusten suojelu- ja kehittämisperiaatteet –julkaisu määrittää alueella sovellettavia rakennuskohtaisia rakennussuojeluperiaatteita. Kaupunginmuseo seuraa Suvilahden voimala-alueen suunnittelua jatkossa.

Helen Sähköverkko Oy:llä ja HSY:llä ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Helen Oy ja Senaatti-kiinteistöt eivät toimittaneet lausuntoa määräaikaan mennessä.

Päätöksen perustelut

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



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se edistää olemassa olevien rakennusten tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen lähiympäristöön. Osa Suvilahden rakennuksista on jo muutettu uuteen kulttuurikäyttöön alueen kehityseriaatteiden mukaisesti.

Alueelle ollaan aloittamassa valmistelemaan uutta asemakaavan muutosta ja siinä yhteydessä myös Suvilahden entisten teollisuusrakennusten käyttötarkoituksimerkintä muutetaan tarkoitukseen sopivaksi. Samalla asemakaavan muutoksessa on tarkoitus suojella kaikki Suvilahden RKY-alueen rakennukset. Koska Suvilahden voimalakokonaisuus omaa huomattavan korkean rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon, jatkosuunnittelun yhteydessä muutos- ja korjaustöistä on kuultava asiantuntijaviranomaisena kaupunginmuseota.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevien rakennusten tarkoituksenmukainen käyttö.

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 58 § 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanonpäivä vastaa pöytäkir-



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

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

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

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



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 128 § (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.



25.11.2022

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.



25.11.2022

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 128 § (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.



25.11.2022

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



25.11.2022

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.



25.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.11.2022.