



19.12.2024

Maankäyttöjohtaja

---

**131 §**  
**Ullanlinna, Johanneksentie 4, poikkeamishakemus**

HEL 2024-011361 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-03307, hankenumero 5044\_218

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 107 tonttia 13 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12927 sekä asemakaavasta nro 7948 seuraavasti:

- ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva toimistotila voidaan muuttaa asunnoksi
- pihalle saa sijoittaa nykytilanteen mukaisen määrän autopaikkoja (14ap) vastoin asemakaavamääräystä, jossa tontin autopaikat tulee sijoittaa maan alle ja pihalle sallitaan vain yksi huoltoajoneuvon paikka

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Asunto Oy Johanneksenpuisto

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 107 tontti 13

Hakemus

Hakija hakee ensimmäisen kerroksen toimitilan (48 k-m<sup>2</sup>) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön poiketen kantakaupunkia koskevasta rajatusta rakennuskiellosta nro 12812 sekä asemakaavan nro 7948 pysäköintipaikkoja koskevasta määräyksestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että:

- muutos on asemakaavan mukainen ja kyseinen tila on ollut ennen toimistoksi muuttamista alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti asuinkäytössä.
- muutos ei aiheuta julkisivu- tai ikkunamuutoksia ja tilat ovat katuun nähden riittävän korkealla



19.12.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

- taloyhtiössä säilyy ulosvuokrattava liikehuoneisto ja yhteistiloja
- sisäänkäynti huoneistoon tapahtuu porraskäytävän kautta
- pihan puolen ikkunat avautuvat vehreälle sisäpihalle
- pihassa on viheralue ja oleskelutilaa, tilaa lasten leikkipaikalle sekä asianmukainen lukittu jätekatos
- taloyhtiön pihaan on jo vuoden 1983 lupapäätöksessä myönnetty yhteensä 14 autopaikkaa.

### 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. Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 3.12.2024 määräämä rakennuskielto (nro 12927) asemakaavan muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto koskee rakennuskieltokartassa nro 12927 esitettyjä alueita kantakaupungin kaupunginosissa 1.–8., 10.–14. ja 20.–22. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 3.12.1982 vahvistettu asemakaava nro 7948. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta (e). Tontilla sijaitseva rakennus on suojeltu suojelumerkinnällä s0 (kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala). Asemakaavan mukaan rakennuspaikan pysäköintipaikoista on määrätty seuraavasti:

- AK-tonteilla saa pihamaalle sijoittaa ainoastaan ark-rakennusten autopaikat ja yhden huoltoajoneuvoa varten varattavan autopaikan. Muut autonsäilytyspaikat AK-korttelialueella on sijoitettava kullekin tontille maanalaisiin tiloihin kuitenkin siten, että välitonteilla vähintään 1/3 ja kulmatonteilla vähintään 1/4 tontin vapaa-alasta on jätettävä kokonaan rakentamattomaksi maanvaraiseksi alueeksi. Vapaa-alalla tarkoitetaan tässä sitä aluetta, joka saadaan, kun vähennetään pihakannen yläpuolella olevien rakennusten pohjien ala tontin pinta-alasta.



19.12.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

- Kaavan mukaan piha-ala on istutettava ja varustettava leikki- ja ulko-oleskelutilaksi. Rakentamattomalle tontinosalle on istutettava puita ja pensaita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2). Alue on keskustaa, 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.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen, jossa kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Uudelleenkaavoituksessa varmistetaan kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistetaan yleiskaavan mukainen kehitys. Työtä tehdään kaupunginosa kerrallaan. Ullanlinnan uuden asemakaavan aikataulua ei ole vielä tarkemmin määritetty.

Johanneksen kirkko ympäristöineen on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Johanneksen kirkon puoleinen osa tontista on osa RKY-alueen rajausta. Avointa kaupunkitilaa rajaavien viisikerroksisten uusrenessanssi- ja jugendasuintalojen rivistöt, joihin myös Johanneksentie 4 kuuluu, on mainittu erityisenä osana alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Tontilla sijaitsee vuonna 1905 valmistunut, Arkkitehtitoimisto Jung & Bomansonin suunnittelema kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Muista korttelin rakennuksista poiketen tontti on avoinna Tarkk'ampujan kadulle päin, eikä muodosta umpikorttelia. Hakemuksen kohteena oleva tila on tällä hetkellä toimistokäytössä.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (15.10.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.



19.12.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta ja Helsingin Yrittäjät – Etelä-Helsinki ry:ltä

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (1.11.2024) että lausunto-pyyntöön lisäaineiston perusteella esitetyt sisätilojen muutokset eivät vaikuta rakennuksen julkisivuihin. Kaupunginmuseo ei näe estettä huoneiston palauttamiselle asuinkäyttöön.

Helsingin Yrittäjät – Etelä Helsingin ry toteaa muistutuksessaan, että yrittäjien näkökulmasta Helsingin kaupungin elinvoimaisuuden lisääminen on ensiarvoisen tärkeää, ja tyhjätkä liiketilat eivät tue tätä tavoitetta. Helsingin yrittäjät eivät vastusta poikkeusluvan myöntämistä.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kiinteistö sijaitsee kanta-kaupungin asuinpainotteisella alueella tonttikadun varrella. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen toimitilatarjontaan.

Taloyhtiössä säilyy edelleen ulosvuokrattavia tiloja eikä yhteistilojen määrä vähene. Tila soveltuu hyvin myös asunnoksi.

Tilan ikkunat ovat Johanneksentien varressa reilusti silmäkorkeuden yläpuolella ja yksityisen pihan puolella edessä on istutusalue.

Muutoksella ei ole vaikutuksia alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen eikä se vaaranna tontin rakennussuojelutavoitteita.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan tarkemmin tilan soveltuvuus asuinkäyttöön sekä asukkaiden käyttöön osoitettujen varasto- ja yhteistilojen sekä pyöräpysäköinnin riittävä määrä kiinteistössä.

Autopaikkoja koskevista kaavamääräyksistä voidaan poiketa, koska esitetty tilanne vastaa nykyistä rakennusluvan mukaista tilannetta. Viihtyisyys ja vehreys voidaan tällä tontilla varmistaa nykyisen kaltaisista pysäköintijärjestelyistä huolimatta, koska piha on väljä ja siellä kasvaa suuria puita. Autopaikkoja ei siis ole tarkoituksenmukaista sijoittaa kaavan mukaisesti maan alle.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei 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 vaiku-



19.12.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 mom, 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 pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 09 310 37296  
otso.huhtala(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



19.12.2024

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

KYMP Myyntilaskut

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



19.12.2024

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 131 § (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:



19.12.2024

## 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.





19.12.2024

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](mailto: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 131 § (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**



19.12.2024

## 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](mailto: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



19.12.2024

**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.



19.12.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.12.2024.