



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**96 §  
Katajanokka, Luotsikatu 1, poikkeamishakemus**

HEL 2019-006136 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02567, hankenumero 5044\_101

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttäisi poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesta rakennuskiellosta nro 12561 kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten sekä asemakaavasta nro 12341.

**Hakija**

Kiinteistö Oy Luotsikatu 1

**Rakennuspaikka**

8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tontti 7

**Hakemus**

Hakija hakee pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista poiketen asemakaavasta nro 12341 sekä rakennuskiellosta nro 12561 siten, että tontin 147/7 ensimmäisen kerroksen liikehuoneiston nro 103 käyttötarkoitusta muutetaan asuinhuoneistoksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että huoneisto on alun perin ollut asuinkäytössä talonmiehen asuntona. Hakijan mukaan rakennuksen 1. kerroksen tilojen liiketilakäyttöön velvoittavan asemakaavamääräyksen ja suojellun arvorakennuksen alkuperäiseen käyttöön ennallistavan peruskorjaushankkeen välillä on ristiriita.

Hakijan mukaan Helsingin kaupunginmuseo esittää lausunnossaan (HEL 2015-001100, 18.2.2015), että huoneisto voitaisiin ottaa jälleen asuinkäyttöön alkuperäisen käyttötarkoituksensa mukaisesti. Liiketilakäytössä tilaan saatettaisiin haluta avata uusi sisäänkäynti kadun puoleiseen julkisivuun. Kaupunginmuseo pitää muutosta rakennukselle asettamiensa suojelutavoitteiden vastaisena. Lausunto, johon hakija viittaa on aiemman tontille myönnetystä poikkeamisesta seuranneen rakennuslupaprosessin aikainen.

**Säännökset, joista poiketaan**

---

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



09.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

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

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 toimitilojen 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.

Tontille on myönnetty asemakaavasta poikkeaminen (HEL 2014-008576, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2014 § 412), joka on ollut tällöin vireillä olleen asemakaavamuutoksen mukainen. Poikkeamis päätöksen perusteella tontille on myönnetty rakennuslupa (8-2253-14-B, rakennuslautakunta 10.3.2015 § 86).

Alueella on voimassa 2.11.2016 hyväksytty asemakaava nro 12341, joka mahdollistaa asuntojen rakentamisen aiemmin toimistokäytössä olleeseen rakennukseen. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa on tontin käyttötarkoitusta koskeva määräys, jonka mukaan tontin 147/7 ensimmäisen kerroksen tilat tulee rakentaa liiketiloiksi. Muuten tontin rakennus saa olla kokonaan asuinkäytössä. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (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



09.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

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.

Tontilla on vuonna 1898 valmistunut Gesellius, Lindgren, Saarinen - arkkitehtitoimiston suunnittelema kerrostalo. Rakennus tunnetaan Tallbergin talona rakennuttajansa Julius Tallbergin (1857–1921) mukaan. Nykytilanteessa kiinteistö on asuin- ja liiketilakäytössä. Huoneisto 103, jonka käyttötarkoitukseen poikkeamista haetaan, sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Huoneisto on nykyhetkellä liiketilaa, ja myös muut rakennuksen ensimmäisen kerroksen huoneistot ovat liiketilaa. Luotsikatu 1:en ylempien kerroksien huoneistot palautetaan asuinkäyttöön, ja ne ovat olleet aiemmin mm. Kirkkohallituksen toimistokäytössä.

### Hakijan vastine

Hakijan kanssa on neuvoteltu 12.8.2019 siitä, että poikkeamista ei voida myöntää. Hakija on ilmoittanut, että poikkeamishakemusta ei peruuteta.

### Päätöksen perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamishakemus on tuoreen, yleiskaavan kantakaupunkia koskevien tavoitteiden mukaan laaditun asemakaavan (nro 12341) vastainen. 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.

Tontille on tehty lähivuosina päätökset poikkeamishakemuksesta, rakennusluvasta sekä asemakaavasta. Päätösprosesseissa on linjattu, etteivät rakennuksen suojeluarvot vaarannu huoneiston 103 liikekäytön johdosta.

Tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu vuonna 2016, ja asemakaavan yhteydessä suuri määrä toimitilaa muuttui asumiseen. Kyseinen rakennus on asemakaava-alueen ainoa rakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen liiketiloja edellytettiin. Muissa rakennuksissa myös ensimmäiset kerrokset on määrätty asumiskäyttöön.

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 B,



09.09.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

jossa tavoitteena on turvata alueen monipuolinen rakenne, jossa on sekä työpaikkoja, asumista, palveluita että muita kantakaupungille ominaisia toimintoja. Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, mikäli edellytetyt selvitykset osoittavat sen mahdolliseksi. Muutoksissa 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 53 § 1 mom ja 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 ja 17 §

### Maksu

500 euroa

### 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

Katariina Hirvonen, suunnitteluassistentti, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## 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, Hirvonen

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 96 §.**

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:



09.09.2019

**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**



09.09.2019

**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.





09.09.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 11.09.2019.