



30.01.2023

Maankäyttöjohtaja

---

**12 §**

**Kluuvi, Mikonkatu 20, poikkeamishakemus**

HEL 2022-012955 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-07817, hankenumero 5044\_182

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hylätä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2003 tonttia 8 koskevan poikkeamishakemuksen, jolla haetaan oikeutta poiketa rajatusta rakennuskiellosta nro 12802.

**Maksu**

745,78 euroa

**Hakija**

Asunto Oy Mikonkatu 20

**Rakennuspaikka**

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2003 tontti 8.

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa muuttaa osan 1.kerroksen liiketilasta (40 m<sup>2</sup>) asuin-tilaksi ja poiketa rajatusta rakennuskiellosta nro 12802 asemakaavan muuttamiseksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että huoneiston alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut asuinhuoneisto rakennuksen valmistumisvuodesta 1906 vuoteen 1994, jolloin huoneisto yhdistettiin kadunpuoleiseen, vieressä olevaan liiketilaan. Viereinen, säilyvä liiketila sijaitsee kellarikerroksessa suhteessa maantasoon. Asuinhuoneistoksi palautettavan tilan lattiataso on samalla korkeudella suhteessa pihatason.

Poikkeamisen syynä on olemassa olevan rakennuksen ja huoneiston tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen. Hakijan mukaan huoneisto ei sovellu liikehuoneistoksi, koska huoneistoon ei ole suoraa kulkua porttikongin ollessa lukittuna ympäri vuorokauden eikä huoneistoon ole esteetöntä kulkua porrashuoneen kautta Mikonkadulta. Hakija haluaa tuoda myös esille sen, ettei ko. kortteli sovellu luontevasti sisäpihojen avaamiseksi osaksi katu- tai kivijalkaelämää. Siten korttelin sisäpihalle päin suuntautuneet kivijalan huoneistot soveltuisivat tulevaisuuden kaavoituksen kehittämisen kannalta paremmin asuinhuoneistoiksi.



30.01.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Huoneisto on ollut tyhjillään noin 5 vuotta ja asunto-osakeyhtiö toivoo sen palaavan alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa asuinkäyttöön. Asuinhuoneisto on yhtiön yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistona. Hakijan mukaan tilan ominaisuudet ja erityispiirteet tukevat huoneiston muuttamista sen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen asuinhuoneistoksi. Poikkeaminen ei myöskään olennaisesti muuta tai heikennä alueen toiminnallisen rakenteen sekoittumista.

### Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 4.10.2022 (§ 541) määräämä rakennuskielto nro 12802 asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto on voimassa 11.10.2024 asti.

Rakennuskieltopäätöksenperustelujen mukaan rakennuskielto koskee määrättyjä tontteja 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa, joilla asemakaavoissa on puutteellisia merkintöjä muun muassa rakennusaloja, rakennusoikeuksia, käyttötarkoituksia ja suojelumerkintöjä koskien. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä turvata alueen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöarvot. Maantasokerroksia koskeva toiminnallinen tavoite on voimassa yleiskaavan mukaisesti.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskusta (C1) alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 13.8.1937 vahvistettu asemakaava nro 1397. Kaavaan on merkitty ainoastaan tonttien rajat.



30.01.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaiisiin kulttuuriympäristöihin (Helsingin empirekeskusta ja kivikaupunki).

Tontilla on vuonna 1906 arkkitehti Sebastian Gripenbergin suunnittelemat kaksi asuinrakennusta ja piharakennus. Rakennukset ovat erillisiä asunto-osakeyhtiöitä. Mikonkatu 20 puoleisen rakennuksen ensimmäinen kerros on liiketila- ja toimistokäytössä. Itäisen Teatterikujan puolella pohjakerroksessa toimii Suomen Kansallisteatterin näyttämö Omapohja. Kortteli sijaitsee Rautatien välittömässä läheisyydessä. Vastapäätä rakennusta on Hotelli Radisson Blu Plaza. Rakennusluvan mukaan nyt puheena oleva tila on liiketilana, joka on osa kadunpuoleista tilaa.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta ei ole tiedotettu naapureita, koska päätös annetaan kielteisenä eikä niin muodoin vaikuta naapurien oloihin.

### Päätöksen perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikkaa koskevan yleiskaavamerkinnän, liike- ja palvelukeskusta C1, mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Yleiskaavan ohella myös kaupunkistrategia ohjaa maankäytön suunnittelua. Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka toteaa, että kaupungilla tulee olla vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Rajatun rakennuskiellon aluetta koskevat strategisia tavoitteita ovat mm, että edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua ja, että tarjolla on markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia erilaiselle yritystoiminnalle ottaen huomioon myös luovat alat ja tuotannollisen toiminnan.

Mikonkatu 20 sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa, hyvien liikenneyhteyksien äärellä Rautatien ja Kaisaniemen puiston välissä. Vastapäätä sijaitsee kansainvälisen hotelliketjun, yli 300 sadan huoneen hotelli. Rakennuspaikalta on muutaman minuutin matka rautatieasemalle ja Rautatien, jossa sijaitsevat kaupungin sisäisten bussilinjojen laitureita. Matkaa on noin 300 m. Alue voidaan katsoa erittäin vetovoimaiseksi. Hakemuksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee saavutettavuudeltaan erinomaisella paikalla, mikä puoltaa sen osoittamista liike- ja toimitilakäyttöön. Lisäksi Mikonkadun toiminnalliseen, kaupunkiku-



30.01.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

valliseen ja historialliseen luonteeseen kuuluu rakennusten kivijalkamyymälöiden ja ravintoloiden muodostama elävä katutila. Vaikka hakemuksen kohteena oleva huoneisto sijaitseekin sisäpihan puolella, se on silti osa pienyritysten muodostamaa toiminnallista kokonaisuutta. Alueella liikkuvien asiakasvirtojen takia rakennuksen maantasokerroksen tiloilla katsotaan olevan hyvät edellytykset liiketoiminnalle ja niiden kehittäminen ja parantaminen liike-/toimitilana on mahdollista ja suotavaa. Liiketila, joka on kadunpuolella kellarikerroksessa ja pihanpuolella maantasossa, on ollut Pelastusarmeijan museo- ja toimistotilana. Tilakokonaisuudessa toiminnot voidaan jaotella luontevasti esimerkiksi avoimeen liiketilaan ja tätä palveleviin toimisto-/aputiloihin, monipuolistaen liiketilatarjontaa alueella.

Rakennuspaikka on mukana vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa, joka koskee 2.kaupunginosan (Kluuvi), korttelin 2003 tontteja 6, 8 ja 10. Kaavoituksessa otetaan huomioon yleiskaavan tavoitteet ja 1. kerroksen tilat tullaan osoittamaan liike- ja toimitiloiksi. Samalla suojellaan tontin rakennukset sr-1 merkinnällä. Rakennuskiellon tavoitteena on ollut nimenomaan turvata alueen asemakaavan laatiminen ja sen toteuttaminen.

Hanke ei vastaa yleiskaavan tavoitteita eikä edesauta kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nykyisten toimitilojen säilyttäminen joukkoliikennedyhteyksien varrella on yksi yleiskaavan 2016 keskeisistä tavoitteista. Muun muassa hyvä joukkoliikennesaavutettavuus ei puolla haettua toimenpidettä. Asemakaavoituspalvelu ei puolla esitettyä käyttötarkoituksen muutosta.

Edellä lausuttu huomioon ottaen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2023, 6 ja 12 §

## Päätöksen antaminen

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



30.01.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

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

### Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277  
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi  
Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 09 310 37052  
kajsa.lybeck(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

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kymp/Talouden tuki

#### Otteen liitteet

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



30.01.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 12 § (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.



30.01.2023

**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.



30.01.2023

## 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 12 § (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.





30.01.2023

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



30.01.2023

**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.



30.01.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 31.01.2023.