



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

56 §

Ullanlinna, Vuorimiehenkatu 23b, poikkeamishakemus

HEL 2023-002474 T 10 04 01

LP-091-2023-00817, hankenumero 5044_189

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 105 tontin 23 rakennuskieltoa koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesta rajatusta rakennuskiellosta nro 12812:

- Vuorimiehenkatu 23b:ssä sijaitsevan ensimmäisen kerroksen koontumistilan (260 m²) saa muuttaa asunnoksi alustavien suunnitelmien mukaisesti.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää myös poikkeamista asemakaavasta nro 7948 siten, että:

- Asemakaavan mukainen sallittu kerrosala ylitetään 1 966 k-m²:llä. Rakennusoikeus on kuitenkin ylitetty jo nykyisellään ja hankkeen myötä toteutunut kerrosala kasvaa vain 5 k-m².

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Pihalle tulee mahdollisuuksien mukaan lisätä istutuksia ja se tulee varata oleskeluun.
- Pyöräpaikkoja tulee lisätä tontilla. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- Nykyiset taloyhtiön saunatilat ja sen alapuolella oleva tila tulee säilyttää yhteiskäytössä.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Asunto Oy Vuorimiehenkatu 23

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 105 tontti 23



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakemus

Hakija hakee ensimmäisen kerroksen kokoontumistilan (260 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön poiketen kanta-kaupunkia koskevasta rajatusta rakennuskiellosta nro 12812 koskien 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että

- muutettava tila sijaitsee pihan perällä eikä siihen ole suoraa käyntiä kadulta
- yhteistiloja säilyy taloyhtiön käytössä (pesutupa, sauna)
- pihalle lisätään pyöräpysäköintiä ja jätahuoltoa uudistetaan.

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.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.11.2022 (§ 671) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12812) asemakaavan muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto koskee rakennuskieltokartassa nro 12812 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 22.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 7948. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuksen kadun puoleinen osa on suojeltu merkinnällä s₀, mikä tarkoittaa kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennusta, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvitsevat katujulkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Pihamaalle saa sijoittaa ainoastaan yhden huoltoajoneuvoa varten varattavan autopaikan. Piha-ala on istutettava ja varustettava leikki- ja ulkoilutilaksi. Kokonaan rakentamattomalle tontinsalle on istutettava puita ja pensaita.



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Kantakaupungiksi (C2). Merkintä tarkoittaa 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. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Vaikka tontin katurakennuksen pihasiipeä ja piharakennusta ei olekaan asemakaavassa suojeltu, ne ovat osana korttelikokonaisuutta niin ikään kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Vuonna 1880 piirretty pihasiipi, jossa toimi alun perin leipomo, edustaa tontin vanhinta rakennuskantaa. 1906–1907 rakennettiin kadun varteen arkkitehti Albert Nybergin suunnittelema uusi liike- ja asuinkerrostalo, joka liitettiin leipomorakennukseen. Vuonna 1931 katusiipeä korotettiin kerroksella ja toteutettiin nelikerroksinen siipirakennus pihalle. Pihasiiven leipomorakennusta on muutettu ja korjattu vuosina 1928, 1954 ja 1966. Leipomo muutettiin kokous- ja askartelutiloiksi vuosina 1977–1979, missä käytössä se on ollut tähän päivään asti. Sisäpiha on päällystetty kauttaaltaan asfaltilla, eikä siellä ole istutuksia tai oleskelualueita. Poikkeamis päätöksen kohteena oleva tila avautuu sisäpihalle ja siihen on oma sisäänkäynti sekä sisäpihalta että porrashuoneesta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (14.3.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Helsingin kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (4.4.2023), että lausuntopyynnön liiteaineiston perusteella huoneiston käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa muutoksia huoneiston sisätiloihin, sisäänkäyntiin sekä rakennuksen itäiselle julkisivulle. Museon tietojen mukaan muutoksen kohteena olevissa tiloissa on alun perin toiminut leipomo ja myöhemmin askartelu- ja kokoustiloja. Ottaen huomioon huoneiston tilojen kokemat muutokset, aiemman käyttötarkoituksen muutoksen sekä sijainnin si-



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

säpihallalla, ei museo näe kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta estettä esitetyille muutoksille. Myöskään hankekuvauksessa mainittujen pyöräpaikkojen lisäämisen sekä jätehuollon uudistusten osalta museolla ei ole huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska taloyhtiö sijaitsee rauhallisen tonttikadun varressa Yleiskaavan C2-alueella. Kyseessä oleva tila sijaitsee kokonaan sisäpihan puolella ja myös sisäänkäynti tapahtuu sisäpihan kautta. Tilan voidaan katsoa soveltuvan myös asunnoksi.

Taloyhtiössä säilyy edelleen ulosvuokrattava liiketila ja yhteistiloja, eikä näiden määrä vähene. Koska tila on nykyään kokoontumistilana, ei muutoksella ole vaikutuksia alueen toimitilarjontaan. Muutoksella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon tai alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Asemakaavasta voidaan poiketa, koska suunnitelman mukaisen muutoksen kerrosalan ylitys on vähäinen (5 k-m²). Tontilla on voimassa ns. kaksitasokaava, johon rakennusoikeus on merkitty toteutunutta pienempänä (1 700 k-m²). Tämänhetkinen toteutunut kerrosala on 3 361 k-m².

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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., 58 § 1 mom., 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2023, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

lisesti 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: 31037296
otso.huhtala(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Tiedoksi	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 56 § (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.



02.05.2023

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.



02.05.2023

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 56 § (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.



02.05.2023

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



02.05.2023

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.



02.05.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.05.2023.