



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

59 §

Ullanlinna, Korkeavuorenkatu 21, poikkeamishakemus

HEL 2020-012535 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-09306, hankenumero 5044_131

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tonttia 19 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12394 seuraavasti:

- Asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta poiketaan siten, että asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluvalla tontilla mahdollistetaan majoitustoiminta osassa kiinteistöä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen määräaikaisena 6.5.2026 asti ja seuraavilla ehtoilla:

- Käynti majoitustiloihin osoitettava ainoastaan D-portaan kautta, käynti B-portaasta estettävä muuta kuin pelastautumistarkoituksessa.

Maksu

1 569,75 euroa

Hakija

As Oy Grand Residence 21 Helsinki c/o Ardour Oy,
Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-Kiinteistöt

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontti 19

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakennuksen osan (2 000 k-m² / 24 % rakennuksen kerrosalasta) käyttötarkoituksen muutokseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12394 siten, että asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluvalla tontilla mahdollistetaan majoitustoiminta osassa kiinteistöä.

Hakija perustelee hakemustaan korkealaatuisen kaupunkiasumisen mahdollisuuksien varmistamisella. Poikkeamisen erityisiä syitä ovat



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

korkealaatuisen kaupunkiasumisen kehittäminen kiinteistössä parantamalla asukkaiden viihtyvyyttä ja asumisen laatua asumispalveluiden avulla, sekä kaupungin tarkentuneet tulkinnat asunnossa tapahtuvasta majoitustoiminnasta tontille v. 2015 haetun poikkeamispäätöksen ja uuden asemakaavan jälkeen.

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 13.9.2017 hyväksytty asemakaava nro 12394. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla sijaitsevan arvorakennuksen saa muuttaa asumistarkoitukseen, ensimmäistä kerrosta lukuun ottamatta, joka on osoitettava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennus on pihasiipeä lukuun ottamatta suojeltu. Maan alla sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa autonsäilytystiloja sekä varasto- ja huoltotiloja.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikkaa koskee merkintä C2: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Korkeavuorenkadun puoleinen osa tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Johanneksen kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Alue kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen. Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia arvokkaita julkisia rakennuksia, kuten Johanneksen kirkko sekä Design-museo ja Arkkitehtuurimuseo.

Korttelin rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alkupuolella rakennetuista 5–7-kerroksisista asuinkerrostaloista, lukuun ottamatta viereiselle tontille osoitteessa Punanotkonkatu 2 vuonna 2020 valmistunutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa.

Hakijan kiinteistö on arkkitehti Axel Högbergin suunnittelema, 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo. Alun perin asuinkerrostaloksi rakennettu kerrostalo toimi pitkään virastokäytössä, mutta rakennuksen vuonna 2019 valmistuneiden muutostöiden myötä käyttötarkoitus muutettiin asumiseen. Samassa yhteydessä ra-



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

kennuksen 1980-luvulla valmistunut pihan puoleinen toimistosiiپی uudistettiin täysin asunnoiksi. Kiinteistössä on 33 autopaikkaa automaattisessa pysäköintijärjestelmässä. Asemakaavan mukainen autopaikka-vaatimus on asunnoille yhteensä 9 autopaikkaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä 1.2.2021. Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä hakijan kiinteistön huoneistojen ja ravintolan tulisijojen käytöstä syntyy savu- ja hajuhaittoja viereisen asuntoyhtiön asuntoihin (Asunto Oy Helsingin Punanotkonkatu 2). Muistuttaja vaatii, että poikkeamislupaa ei tule myöntää ilman että siinä on velvoite ehkäistä ravintolan ja tulisijojen käytön aiheuttamia savu-, haju- ja meluhaittoja naapurikiinteistöjen asukkaille.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Puolustusvoimilta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo ja liikunta), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Museovirastolta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan 25.2.2021, että poikkeamismenettely on asemakaavamääräyksen sisältö huomioiden väärä työkalu. ELY:n mukaan toiminnan soveltuminen tulee tutkia asemakaavamuutoksella.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että muistutuksen aihe ei liity haettavan poikkeamisen sisältöön. Hakijan mukaan tulisijojen käyttö tai käyttämättömyys ei ole riippuvainen siitä, onko poikkeamishakemuksessa esitettyjen huoneistojen käyttötarkoitus asunto vai majoitustila. Hakijan mukaan muistutuksessa ei myöskään ole tarkemmin esitetty perusteluja sille, että haitat lokakuussa 2020 valmistuneen Punanotkonkatu 2 kiinteistön asunnoille aiheutuisivat juuri Korkeavuorenkatu 21:n kiinteistöstä. Hakijan vuonna 1889 valmistuneessa Korkeavuorenkatu 21 kiinteistössä on n. 60 alkuperäistä käytössä olevaa tulisijaa, jotka on asemakaavassa määritelty kuuluvaksi rakennuksen arvokkaisiin sisätiloihin. Näistä viisi uunia sijaitsee kiinteistön osassa, jolle haetaan poikkeamista.

ELY-keskuksen lausunnon osalta hakija täydensi poikkeamishakemustaan siten, että poikkeamista haetaan määräaikaisena viideksi vuodek-



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

si. Määräaikaisuus mahdollistaa toiminnan palauttamiseen tarvittaessa myöhemmin asuinkäyttöön.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuksen pääkäyttötarkoituksena säilyy selvästi edelleen asuminen, etenkin, kun majoitustiloiksi aiotut huoneistot soveltuvat ja niitä myös markkinoidaan erityisesti useamman viikon tai kuukauden väliaikaiseen asumistarpeeseen ja toiminta on siten luonteeltaan lähempänä normaalia asumista kuin esim. lyhytaikaista airbnb-tyyppistä majoitusta.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonta myös linjasi vasta asemakaavan laatimisen jälkeen tarkemmin asuinhuoneistojen lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevat tulkinnat, jolloin myös kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla katsottiin selvästi luvanvaraiseksi, ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi, mikä ei vastaa kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista (Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje, Helsingin rakennusvalvonta, 1/2020).

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa myös, koska erilliseen pihasiipeen osoitettavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan ei katsota aiheuttavan haittaa muulle asumiselle. Majoitustoiminnalle osoitettavassa pihasiivessä on oma erillinen porrashuone (D), jonka yhteydessä toimii jo nyt koko talolle palveluja tarjoavat aulapalvelut siivous- ja kodinhoidonpalveluineen. Pihasiiven huoneistoista ei avaudu oleskeluparvekkeita sisäpihan suuntaan, joten niiden kautta ei häiriötä muille oleskelupihalle tai muille asuinhuoneistoille aiheudu.

Lisäksi kiinteistön asuinhuoneistojen olemassa olevia aulapalveluita hyödyntävä majoitustoiminta mahdollistaa näiden vaativalle asumiselle tärkeiden palvelujen säilymisen, mikä tukee kaupungin monipuolisen asuntotarjonnan kirjon säilymistä myös kansainvälisesti erittäin korkeatasoisen asumisen osalta.

Majoitustoimintaan ajatelluilla huoneistoilla on mahdollista täyttää niin asunnoille kuin majoitushuoneistoille rakentamismääräyksissä esitetyt vaatimukset, myös pelastusratkaisujen osalta.

Naapurikiinteistön kokemat savu-, haju- ja äänihaitat eivät liity haettavan poikkeamisen sisältöön, eikä huoneistoihin esimerkiksi olla rakentamassa uusia tulisijoja.

Poikkeaminen myönnetään määräaikaisena, jotta tilojen mahdollinen palauttaminen asunnoiksi olisi joustavaa, etenkin tilanteessa, jossa jos-



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

tain ennakoimattomasta syystä, esimerkiksi operaattorin vaihtuessa, majoitustoiminta aiheuttaisikin häiriöitä asumiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on laadukkaan ja monipuolisen asumisen edistäminen ja määräysten tulkintojen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a
Rakennusvalvontataksa 2021, 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. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Jaana Liiri, suunnittelija, puhelin: 310 22559
jaana.liiri(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Rantanen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 59 § (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 seuraava:



06.05.2021

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



06.05.2021

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 59 § (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

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

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, 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:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

- 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



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



06.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.05.2021.