



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

103 §

Punavuori, Uudenmaankatu 44, poikkeamishakemus

HEL 2022-008107 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-04696, hankenumero 5044_173

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä kaupungin 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 91 tonttia 31 rakennuskieltoa koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisesta rajatusta rakennuskiellosta nro 12691 siten, että toimistokäytössä oleva piharakennus (62 m²) saadaan muuttaa asunnoksi.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Piha-alue tulee kunnostaa viihtyisäksi asukkaiden yhteiseksi oleskelupihaksi istutuksin, sekä ympäristöön sopivin rakentein ja kalustein. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- Uuden asunnon käyttöön tulee osoittaa riittävät varastotilat ja yhtiön käyttöön tulee osoittaa vähintään kaksi uutta polkupyöräpaikkaa.
- Piharakennuksen ulkohahmo ja julkisivut tulee säilyttää. Julkisivuihin voidaan tehdä 10.5.2022 päivätyn suunnitelman periaatteiden mukaisia vähäisiä ikkunamuutoksia.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Asunto-Osakeyhtiö Punavuoren Haukka

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 91 tontti 31

Hakemus

Hakija hakee lupaa muuttaa toimistokäytössä oleva piharakennus (62 m²) asunnoksi poiketen rajatusta rakennuskiellosta nro 12691, joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen sisäpihan porttikonki on päätetty pitää lukittuna vuorokauden ympäri muun muassa Sinebrychoffin puiston aiheuttamien lieveilmiöiden takia. Hakijan mukaan tästä johtuen piharakennuksen luonne on muuttunut, eikä rakennus sovellu liiketilaksi huonon saavutettavuuden takia. Taloyhtiö haluaisi rikastuttaa sisäpihaa ja saada vailla toimintoja oleva alue asukkaiden käyttöön. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön tukee hakijan mukaan tätä tavoitetta ja loisi yhteisöllisyyttä kerrostalon sisäpihalle. Sisäpihan maantasokerrokseen sijoittuu monta asuinhuoneistoa ja toimistorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön olisi hakijan mukaan linjassa pihan toimintojen kanssa. Alueella on ennestään paljon vuokrattavia toimistotiloja, jotka palvelevat hakijan mielestä tarkoitusta paremmin. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on hakijan mukaan kaupunkistrategian uusien linjausten mukaista.

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 15.12.2020 (§ 737) osaan kantakaupunkia asettama rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 9.6.1977 vahvistettu asemakaava nro 7669. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö (OAS 21.4.2022), jonka keskeisenä tavoitteena on päivittää vanhat asemakaavat vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta sekä ajantasaistaa rakennussuojelu.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi C2, 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,



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Hakijan kiinteistö sijoittuu Haukka-kortteliin kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Albertinkadun ja Uudenmaankadun kulmaan. Rakennus on valmistunut 31.12.1931 ja sen on suunnitellut Taavetti Artturi Elo.

Poikkeamishakemuksen kohteena oleva yksikerroksinen piharakennus on valmistunut samana vuonna päärakennuksen kanssa. Se on rakennusluvassa osoitettu työhuone- ja toimistokäyttöön ja siihen on kulku sekä Albertinkadun että Uudenmaankadun puolelta porttikongista. Sitä ympäröivä piha-alue on asfaltoitua kenttää. Pihalle on osoitettu paikat polkupyörille.

Alue sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Alue kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen. Lähiympäristössä sijaitsevat RKY-merkinnällä suojeltu Sinebrychoffin puistoalue sekä Bulevardi valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä ja puistokatuna.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (09.08.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo).

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (26.8.2022), että rakennus on valmistunut 31.12.1931 ja sen on suunnitellut arkkitehti T. A. Elo. Kiinteistö on viisikerroksinen asuinrakennus. Katutasossa on liiketiloja. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1977. Tontti on osoitettu kuuluvaksi asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK. Asemakaavassa päärakennus on suojeltu So- merkinnällä: ”Kaavassa suojellut rakennukset. Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymistä kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikatton perusmuotoa tyyllillisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.” Sisäpihalla sijaitsevalla piha-



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Kaupunginmuseon edustaja on antanut ennakolta kantansa toimistotilan muuttamisesta asunnoksi, ja todennut muutoksen olevan kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta mahdollinen. Rakennusta ei ole suojeltu eikä alkuperäisen käytön mukainen toiminta ole toteutunut ja rakennus on ollut pitkään tyhjiällä. Suunnitelmien perusteella rakennuksen ulkoasu säilyy ennallaan, ikkunamuutoksia lukuun ottamatta, joita museo pitää mahdollisina.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tapauskohtaisen harkinnan perusteella muutos on vaikutuksiltaan pieni ja kiinteistöön jää edelleen useita monipuolisesti käytettäviä toimitiloja rakennuksen kadunpuoleiseen ensimmäiseen kerrokseen. Muutettava huoneisto sopii ominaisuuksiltaan myös asuinkäyttöön ja rakennuksen ulkoasu säilyy ennallaan, ikkunamuutoksia lukuun ottamatta. Poikkeamispäätöksessä annettujen ehtojen mukaisesti muutoksen yhteydessä edellytetään koko kiinteistön asuinolosuhteiden parantamista ja sisäpihan kunnostamista asukkaiden yhteiskäyttöön ja lisäämällä pyöräpaikoitusta. Alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, koska alueella on useita toimivan kokoisia liike- ja toimitiloja. Jatkossa on tärkeää varmistaa, että kadunvarren tilat säilyvät nykyisessä käytössään. Alueen toimitilojen vajaakäyttöaste on hyvin pieni eli erilaisille toimitiloille on kysyntää.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaan tavoitteena on säilyttää kanta-kaupungin alueella maantasokerroksen tilat liike- ja muussa toimitilakäytössä. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan katsoa, että haetun toimenpiteen mukainen huoneiston muutos asunnoiksi ei olennaisesti heikennä lähialueen edellytyksiä toiminnallisesti sekoittuneeseen rakenteeseen. Lisäksi voidaan todeta, että toimitilasta asunnoiksi muutettavat tilat vaikuttavat tässä tapauksessa soveltuvan käyttötarkoituksen muutokseen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin 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, 128, 145, 171, 173 ja 174 §



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(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	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

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

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 103 § (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.



30.09.2022

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.



30.09.2022

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 103 § (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.



30.09.2022

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



30.09.2022

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.



30.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.09.2022.