



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

82 §

Poikkeamishakemus (Ullanlinna, Vuorimiehenkatu 17)

HEL 2017-006689 T 10 04 01

Lupatunnus 7-1182-17-S, hankenumero 5044_76

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tonttia 18 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi ja asemakaavasta nro 7948 seuraavasti:

- käyttötarkoituksesta (Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta asumiseen)
- rakennusalasta
- rakennusoikeudesta, tämän hankkeen osalta 74 k-m²

Hakija

As Oy Vuorimiehenkatu 17 (8.5.2017)

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tontti 18

Hakemus

Hakija hakee lupaa 74 k-m²:n pysyvää käyttötarkoituksen muutosta asuinkäyttöön poiketen asemakaavan rakennusalasta, rakennusoikeudesta ja autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että olemassa olevan rakennuksen käyttö ja hyödyntäminen halutaan tehdä tarkoituksenmukaiseksi.

As Oy Vuorimiehenkadun hallitus kieltää ehdottomasti huolto- ja asiakasliikenteen sisäpihan kautta sisäsiiven ensimmäisen kerroksen huoneistoon.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen tilojen toteuttajiksi ei ole löytynyt toimeksiantajaa rakennus- ja toimenpidelupien mukaisille toiminnoille.

Taloyhtiöllä on yhteiskäyttöön tarkoitettu saunaosasto sekä huoneistoille jo tehtyt irtaimistovarastot kellarikerroksessa. Polkupyörille on pihalueella katos. Autopaikkoja ei ole rakennus- ja toimenpidelupien yh-



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

teydessä vaadittu asuinhuoneistoille. Tuleva asuinhuoneisto ei ole siten huonommassa asemassa kuin nykyiset huoneistot.

Ensimmäisen kerroksen toimistohuoneistosta saadaan esteetön asuinhuoneisto.

Valaistusolosuhteet ja asuinhuoneiston yksityisyys ei ole huonompi kuin taloyhtiön muista ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoissa.

Säännökset, joista poiketaan

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 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi.

Lähtötiedot

Kohde sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 1) määräämä rakennuskielto nro 12259 yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Alueella on voimassa 22.10.1982 vahvistettu asemakaava nro 7948. Asemakaavassa tontti on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Tontin kadunvarsirakennusta koskee S0-suojelumääräys: Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikatton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Suojelumääräys ei koske pihasiipeä, jossa muutettavat tilat sijaitsevat.

Alueella on voimassa yleiskaavaa 2002, jossa alue on osoitettu asumisen / toimitilan kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin (C2) alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneen asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennusten tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnalli-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

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

Kohde sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa lähellä Olympiaterminaalialia ja Tähtitorninmäkeä ja on noin 1,6 kilometrin päässä Rautatienranta ja Kampista. Alue on pääasiallisesti asuntovaltaista aluetta.

Tontille toteutuneen kerrosalan määrä on 3 724 k-m². Asemakaavassa tontille on osoitettu 1 900 k-m². Voimassa oleva asemakaava on ns. kaksitasoinen kaava, jossa määritelty kerrosala on teoreettinen, uudisrakentamista varten tarkoitettu, ja kaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen korjaamisen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Kaavan tavoitteena on ollut säilyttää vanhat olemassa olevat rakennukset. Tontilla sijaitsevan rakennuksen on suunnitellut T.R. Paasio ja se on valmistunut vuonna 1928.

Muutos koskee asuinrakennuksen pihasiiven maantasokerroksessa sijaitsevaa huoneistoa, joka on voimassa olevan rakennusluvan mukaan kahden työhuoneen huoneisto. Huoneistoa varten on aikaisemmin myönnetty yhä voimassa oleva toimenpidelupa (7-2017-15-D) sisäportaan rakentamista kotitoimistoa varten, mutta toimenpidettä ei ole toteutettu, eikä toimenpidettä tulla hakijan ilmoituksen mukaan toteuttamaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (31.8.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (18.9.2017), ettei näe estettä suunnitelluille muutoksille.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kotitoimisto sijaitsee pihasiiven maantasokerroksessa eikä tilaan ole suoraa yhteyttä kadulta vaan käynti tapahtuu sisäpihan kautta. Tila on huonosti hyödynnettävissä liike- ja toimistokäyttöön johtuen myös sisäpihan järjestelyistä.

Rakennusoikeuden huomattava ylittyminen ja rakennusalan ylittyminen johtuu kaksitasokaavasta, jonka tavoitteena on suojella olemassa ole-



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

vaa rakennuskantaa. Nyt puheena olevan huoneiston kerrosala on 74 k-m²:ä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Lisätiedot

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478
hanna.kiema(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|---|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |
| 4 | Muu selventävä aineisto (valokuvia kohteesta) |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Kiema
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 82 §.

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:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

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.



12.12.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.12.2017.