



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

---

**22 §**

**Ullanlinna, Pietarinkatu 2, poikkeamishakemus**

HEL 2022-012397 T 10 04 01

LP-091-2022-07099, hankenumero 5044\_179

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 135 tonttia 14 rakennuskieltoa koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesta rajatusta rakennuskiellosta nro 12812:

- Pietarinkatu 2:ssa sijaitsevan ensimmäisen kerroksen toimitilahuoneiston (48 m<sup>2</sup>) saa muuttaa asunnoksi alustavien suunnitelmien mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavalla ehdolla:

- Muita kuin autotalleja ja niiden ajoyhteyttä varten varattu osa pihasta tulee istuttaa ja varata oleskeluun. Pihalle ei saa sijoittaa auto-paikkoja.

Maksu

1 890,55 euroa

Hakija

As Oy Puistoranta

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 135 tontti 14

Hakemus

Hakija hakee ensimmäisen kerroksen toimitilan (48 k-m<sup>2</sup>) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön poiketen kantakaupunkia koskevasta rajatusta rakennuskiellosta nro 12812 koskien 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että:



13.02.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

- tila sijaitsee sisäpihalla lukitun portin takana eikä sinne ole suoraa käyntiä kadulta, joten se ei sovellu hyvin liiketilaksi
- taloyhtiössä on kyseisen työtilan lisäksi kaksi muuta vuokrattavaa työtilaa, eikä tilalle ole riittävästi kysyntää
- tila on alun perin ollut pesutupa ja mankelihuone, mutta tällaisille tiloille ei ole nykypäivänä käyttöä (taloyhtiön asunnoissa on pesukoneiliitännät ja ullakolla on kuivaushuone)
- sisäpihalla on kaksi vastaavaa tilaa, jotka ovat asuinkäytössä
- tila soveltuu sellaisenaan asuinkäyttöön
- tilaan kuljetaan porrashuoneen kautta
- muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen toimitilarjontaan
- muutoksella ei ole vaikutuksia alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska tila avautuu yksityiselle sisäpihalle.

## 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 rakennuskieltoartassa 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 28.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 7775. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on Asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), jolla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta. Päärakennus 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 tarvelevät katu- julkisivujen, 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



13.02.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

varten varattavan autopaikan. Piha-ala on istutettava. Kokonaan rakentamattomalle tontinosalle on istutettava puita ja pensaita.

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.

Tontilla sijaitsee vuonna 1912 valmistunut, kuusikerroksinen, pääosin asuinkäytössä oleva asuinkerrostalo. Sisäpihalla on erillinen, vuonna 1961 valmistunut, yksikerroksinen autotalli- ja huoltorakennus. Sisäpiha on päällystetty kauttaaltaan asfaltilla, eikä siellä on istutuksia tai oleskelualueita. Poikkeamispäätöksen kohteena oleva tila avautuu sisäpihalle ja sen sisäänkäynti tapahtuu sisäpihan kautta, porrashuoneesta C. Tilojen alkuperäinen käyttötarkoitus on pesutupa ja mankelihuone. Tällä hetkellä tila on toimistokäytössä.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (25.11.2022). 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 kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (19.12.2022), että lausuntopyyntöön liitteaineiston perusteella huoneiston käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen julkisivuihin. Museo katsoo, ettei toimitilan muuttamiselle asuinkäyttöön ole estettä.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kiinteistö sijaitsee kanta-kaupungin asuinpainotteisella alueella tonttikadun varrella. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen toimitilatarjontaan.



13.02.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Taloyhtiössä säilyy edelleen ulosvuokrattavia tiloja eikä yhteistilojen määrä vähene. Kyseessä oleva tila sijaitsee kokonaan sisäpihan puolella ja myös sisäänkäynti tapahtuu sisäpihan kautta. Tilan voidaan katsoa soveltuvan myös asunnoksi.

Muutoksella ei ole vaikutuksia alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan tarkemmin tilan soveltuvuus asuinkäyttöön sekä asukkaiden käyttöön osoitettujen varasto- ja yhteistilojen sekä pyöräpysäköinnin riittävä määrä kiinteistössä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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., 145, 171, 173 ja 174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §  
Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a  
Rakennusvalvontataksa 2023, 6 ja 12 §

## 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

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 31037296  
otso.huhtala(a)hel.fi

## Liitteet



13.02.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

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

## Muutoksenhaku

- |                       |                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Poikkeamispäätöksestä | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Maksun osalta         | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta              |

## Otteet

- |                                                    |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ote</b><br>Hakija                               | <b>Otteen liitteet</b><br>Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta<br>Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Hakijan edustaja                                   | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta<br>Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus                           |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Liite 1<br>Liite 2                                                                                                |
| Kymp/Talouden tuki                                 |                                                                                                                                                                                    |

## Tiedoksi

- Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 22 § (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.



13.02.2023

**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.



13.02.2023

## 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 22 § (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.





13.02.2023

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



13.02.2023

**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.



13.02.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 14.02.2023.