pohjaa muutettu 15.2.2013/PL

- Kaupunginhallitukselle-

**Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kaupunginhallitukselle poikkeamishakemuksesta**

HEL 2016-000793
Rakvv 3-011-16-S
Ksv 5044_40

Hakija

**Fastighets Ab Sirius** (jättöpäivämäärä 5.1.2016)

Rakennuspaikka

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tontti 16 (osoite Fabianinkatu 4

Haettu toimenpide

Toimistohuoneistojen (yhteensä 1 205 k-m2) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuntokäyttöön rakennuksen 2., 3. ja 5. kerroksessa poiketen asemakaavasta, jossa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksella on painava historia asuinrakennuksena ja nyt osa rakennuksen tiloista palautettaisiin asuntokäyttöön ja sisätilat kaavan mukaisesti kunnostettaisiin historiaa kunnioittaen. Toimitilojen muuttaminen asunnoiksi elävöittäisi Kasarmitorin aluetta ja sen palvelutason säilymistä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Selostus

Alueella, jolla on voimassa 14.1.1992 vahvistettu asemakaava nro 9899. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten

pohjaa muutettu 15.2.2013/PL

korttelialuetta (K). Tontilla sijaitseva rakennus on määrätty suojeltavaksi sr-1 merkinnällä.
Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilan aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Liike- ja palvelukeskusta-aluetta (C1).

Nykytilanne

Kiinteistön huoneistot ovat toimistokäytössä, lukuun ottamatta ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia liikehuoneistoja, yhtä kiinteistöyhtiön omistamaan asuntoa sekä ullakolla asumiskäyttöön muutettuja tiloja.

Hakijan tarkoituksena on toimistohuoneistojen (yhteensä 1 205 k-m2) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuntokäyttöön rakennuksen 2., 3. ja 5. kerroksessa.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Saadut lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (10.5.2016) että rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, mikä kohdistuu rakennuksen arvoihin kokonaisuutena. Määräyksissä mainitaan erityisesti, että suojellun rakennuksen sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Käyttötarkoituksen muutoksessa on tärkeää varmistua siitä, että rakennuksen arvokkaat sisätilat säilyttävät rakennustaiteellisen ja historiallisen arvonsa asemakaavan suojelumääräyksen mukaisesti. Tilojen nykymuoto ja säilyneisyys tulee selvittää erillisen tilainventoinnin myötä, jossa säilyneet tilamuodot ja -sarjat, pinnat sekä kiinteät rakennusosat on dokumentoitu. Arvokkaita tilasarjoja ja huonemuotoja ei saa muutoksessa purkaa. Rakennuksen välipohjiin ei tulisi lähtökohtaisesti kajota. Talon arvokkaat säilyneet jugend-uunit tulee inventoida ja säilyttää alkuperäisillä paikoillaan.

Kaupunginmuseo puoltaa Fabianinkatu4 poikkeamispäätöshakemusta tilojen muuttamiseksi asuin käyttöön, voimassa olevanasemakaavan suojelumääräyksen sr-1 ja oheisten huomioiden mukaisesti. Rakennussuojelutavoitteiden toteuttaminen vaatii osaavan suunnittelun ohel-

pohjaa muutettu 15.2.2013/PL

la asiantuntevan tilainventoinnin, jonka perusteella voidaan arvioida esitettyjen purkujen ja huoneistojaon mahdollisuutta.
Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa (20.4.2016), että tontti 3/48/16 (Fabianinkatu 4) on merkitty kuulumaan asemakaavan muutoksessa nro 9899 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Kaavamuutoksessa ei ole mitään poistuvaa merkintää, eli tontin käyttötarkoitusta ei liene aikaisemmin määrätty. Nyt on tarkoitus poikkeamisluvalla palauttaa asuinkäyttöön 1 205 kem2. Asiassa kuuluu tehdä maankäyttösopimus.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (21.4.2016) ja ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 28.4.–12.5.2016. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Lausunto

Toimitilarakenteen säilyttäminen ja vahvistaminen alueella olisi yleiskaavan tavoitteiden mukaista, jotta toiminnaltaan sekoittunut kaupunkirakenne palveluineen säilyy. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu toimenpide voidaan kuitenkin toteuttaa, koska yksittäisenä, kerrosalaltaan pienenä kohteena hankkeen vaikutukset alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja yrityksiin ovat kuitenkin vähäisiä ja koska toimitilojen määrä alueella ei tällä muutoksella vähene merkittävästi. Jatkossa tämän kaltaisia käyttötarkoituksen muutoksia tulee arvioida osana laajempaa kokonaisuutta.

Hakemus on ollut pitkään vireillä mm. koska maankäyttömaksumenettely on otettu uuteen valmisteluun. Toistaiseksi lähialueilla on edelleen löydettävissä vastaavan kaltaista vuokrattavaa tai ostettavaa toimitilaa, mutta sen ennakoidaan vähenevän lähivuosina, kun toimitiloja muutetaan asumiseen kantakaupungissa yhä kiihtyvällä tahdilla. Muihin alueella toimiviin yrityksiin muutoksella saattaa olla välillisiä vaikutuksia. Toimistotilan määrän väheneminen käyttötarkoituksen muutoshankkeiden myötä kantakaupungin sekoittuneilla alueilla on tätä yksittäistä kohdetta laajempi ilmiö, jolla saattaa olla negatiivisia vaikutuksia alueen yritysverkostojen toimintaedellytyksiin, kivijalkapalveluihin ja toimitilojen vuokratason kehitykseen.

pohjaa muutettu 15.2.2013/PL

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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.

Lisätietoja antaa arkkitehti Martin Bunders, puhelin 310 37203

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

virastopäällikkö asemakaava-arkkitehti

TIEDOKSI

Rakennusvalvontavirasto
Kiinteistövirasto
Tiina Mehtonen, tilastointi