



20.12.2016

Kokousaika 20.12.2016 16:30 - 17:20

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Soininvaara, Osmo	varapuheenjohtaja
Andersson, Hennariikka	
Loukoila, Eija	
Lovén, Jape	
Moisio, Elina	
Niiranen, Matti	
Hyttinen, Nuutti	varajäsen
Meretniemi, Jaakko	varajäsen

Muut

Sinnemäki, Anni	apulaiskaupunginjohtaja
Taipale, Kaarin	saapui 16:39, poissa 452 §
Aho, Mikko	kaupunginhallituksen edustaja
Karsimus, Outi	virastopäällikkö
Manninen, Rikhard	hallintopäällikkö
Veltheim, Olavi	yleiskaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	asemakaavapäällikkö
Mäntymäki, Heikki	liikennesuunnittelupäällikkö
Hovi, Risto	viestintäpäällikkö
Mattsson, Anne	lakimies
	suunnittelija

Puheenjohtaja

Risto Rautava	452-459 §
---------------	-----------

Esittelijät

Mikko Aho	virastopäällikkö
	452-453 §, 459 §
Olavi Veltheim	asemakaavapäällikkö
	454-458 §

Pöytäkirjanpitäjä

Risto Hovi	lakimies
------------	----------



20.12.2016

452-459 §



20.12.2016

§	Asia	
452	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
453	Vp/2	Ilmoitusasiat
454	Akp/1	Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa
455	Akp/2	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennuskiellon pidentämiseksi Laajasalon Repossaaressa (nro 12442)
456	Akp/3	Poikkeamishakemus (Katajanokka, Vyökatu 4, Kauppiaankatu 12)
457	Akp/4	Poikkeamishakemus (Kamppi, Bulevardi 28)
458	Akp/5	Poikkeamishakemus (Vallila, Bruno Granholmin kuja 4)
459	Vp/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



§ 452

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla lautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Niirasen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla lautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Moision.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.12.2016

Vp/2

§ 453

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 30.11.2016, § 301

Helsingin kaupungin talousarvio vuodeksi 2017 ja taloussuunnitelma vuosiksi 2017 - 2019

HEL 2016-010740 T 02 02 00

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 28.11.2016, § 1079

Kansaneläkelaitoksen toimitalon tontin rakennuskiellon pidentäminen Taka-Töölössä (nro 12428, tontti 507/12)

HEL 2016-010230 T 10 03 05

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Khs 28.11.2016, § 1080

Rakennuskiellon pidentäminen Vuosaaren Ramssinniemiessä (nro 12427, tontti 54200/1)

HEL 2016-010219 T 10 03 05

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Khs 7.12.2016, § 1104

Kaupunginvaltuuston 30.11.2016 tekemien päätösten täytäntöönpano

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.12.2016

Vp/2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.12.2016

Akp/1

§ 454

Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa

HEL 2016-013701 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle lautakunnan 17.01.2017 pidettävään kokoukseen asti.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Osmo Soininvaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen asti.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- että asemakaavoissa käytetään asuntorakentamisen huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:
 - ”(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittion/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². ”
- että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta 50 % osuudesta voidaan poiketa alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein. Erytisistä syistä voidaan asunnoille edellyttää suurempaa kuin 80 h-m² keskikokoa.
- että kaupunkisuunnittelutoimi toimivaltansa puitteissa pääsääntöisesti puoltaa tai myöntää asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille



asuntopoliittisin perustein poikkeamisen kyseisen huoneistotyyppiä ohjaavan määräyksen velvoitteesta niin kauan, kun kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus katsoo sen AM-ohjelman toteuttamisen kannalta tarpeelliseksi.

- että milloin kyseessä on institutionaalisen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen rakennuttajan hankekaava, kyseistä määräystä ei käytetä asemakaavassa.

todeta lisäksi, että Helsingin kaupungin omistamalla maalla huoneistotyyppien ja kokojen ohjaaminen toteutetaan AM-ohjelman mukaisesti tontinluovutusehdoilla.

Esittelijän perustelut

AM-ohjelmaa (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016; Kotikaupunkina Helsinki) koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 § 189 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelma koostuu asunto- ja maapoliittisista päämääristä ja tavoitteista. Asuntotuotantoa koskevaan päämäärään sisältyi tavoitteena 8 asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen seuraavasti:

”Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perhe-asuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta”

AM-ohjelmaraportissa tausta ja perustelut tavoitteelle on ilmaistu seuraavasti:

”Helsingin 2000-luvun asuntotuotannossa on tietoisesti pyritty kasvattamaan asumisväljyyttä asumisen laadun parantamiseksi. Asuntotuotan-



nossa olennaisinta on vastata erilaisten asuntokuntien asuntotarpeeseen. Asuntotuotannon ohjauksessa on kokeiltu edellisellä ohjelmakaudella joustavaa huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, ja käytäntöä jatketaan myös tällä ohjelmakaudella. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen tavoitteena on kasvattaa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää tuotannossa sekä parantaa huoneistojen kokojakauman ohjausta paremmin kysyntää vastaavaksi. Kysynnän mukaan voidaan uudiskohteita rakentaa mm. eri alueille hieman eri tyyppisellä asunotajakaumalla. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Joustava huoneistotyyppiohjaus on ulotettu koskemaan koskee hitas- ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Ohjaus ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.”

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 § 658 kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 tekemän päätöksen täytäntöönpanosta kehottaen kaikkia kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymää asumisen ja siihen liittyvää maankäytön toteutusohjelmaa 2016. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa perustuen päätökseensä 6.6.2016 muun muassa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.12.2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.12.2012

- että asemakaavoissa käytetään huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:
 - ”(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittion/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².”
- että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta 50 % osuudesta voidaan poiketa alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein. Erityisistä syistä voidaan asunnoille edellyttää suurempaa kuin 80 h-m² keskikokoa.
- että kaupunkisuunnittelutoimi toimivaltansa puitteissa pääsääntöisesti puoltaa tai myöntää asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille asuntopoliittisin perustein poikkeamisen kyseisen huoneistotyyppiä ohjaavan määräyksen velvoitteesta niin kauan, kun kaupunginval-



tuusto tai kaupunginhallitus katsoo sen AM-ohjelman toteuttamisen kannalta tarpeelliseksi. Poikkeamista ei kuitenkaan tule myöntää, mikäli erityisistä perustelluista syistä huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaaminen edellyttävät ohjausta myös asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille.

- todeta lisäksi, että Helsingin kaupungin omistamalla maalla huoneistotyyppien ja kokojen ohjaaminen toteutetaan AM-ohjelman mukaisesti tontinluovutusehdoilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 päätöksen taustatiedot ja perustelut ilmenevät yksityiskohtaisemmin oheismateriaalina olevasta Keskipinta-alatyöryhmän raportista 31.3.2011 sekä lautakunnan päätöksen perusteluista.

Vuoden 2016 AM-ohjelman perusteella tarkistettu esitys huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa

AM-ohjelman 2016 linjaus huoneistotyyppiohjaukseksi on perussisällöltään sama kuin edellisen AM-ohjelman 2012 huoneistotyyppiohjaus. AM-ohjelmaraaporttiin 2016 ei kuitenkaan enää sisälly vuoden 2012 AM-raportissa ollutta mainintaa, jonka mukaan: ”Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotoutantoa. Ohjaus voidaan perustellusta syystä kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, mikäli se on huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaamiseksi perusteltua.”

Koska AM-ohjelman linjaus on säilynyt ennallaan, on esitys asemakaavoissa käytettäväksi huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamiseksi myös säilytetty pääosin ennallaan. Päätösesitystä on kuitenkin edellä mainitun johdosta tarkistettu siten, että asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteita koskeva 11.12.2012 päätöksen mukainen mahdollisuus ohjaukseen, mikäli huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaaminen tätä edellyttävät, on poistettu. Lisäyksenä on esitetty uusi kohta: ”että milloin kyseessä on institutionaalisen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen rakennuttajan hankekaava, kyseistä määräystä ei käytetä asemakaavassa.”

Määräyksessä on käytetty mitoittavana pinta-alana kerrosalan (AM-ohjelma: asuinrakennusoikeudesta) sijasta huoneistoalaa. Koska asuinrakennusoikeuteen sisältyy myös varsinaisiin asuinhuoneistoihin kuulumattomia tiloja kuten porrashuoneet, huoneistoalapohjainen määräys on yksiselitteisempi. Huoneistoalan 50 % vastaa likimain AM-ohjelmassa mainittua keskimääräistä 40–50 % osuutta kerrosalasta. Maininnalla perheasuntojen keskipinta-alasta on turvattu edelleen myös kolmioita



20.12.2016

isompien perheasuntojen säilyminen sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa.

Kaupungin omistamalla maalla ohjauksen tarve ratkaistaan tontinluovutusten yhteydessä. Muiden kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla ei vuokra-asuntotuotannon rajaamista ohjauksen ulkopuolelle ole perusteltua sisällyttää kaavamääräykseen, vaan soveltaminen on tarkoituksenmukaista tehdä tapauskohtaisesti hankkeiden asemakaavaprosessin tai poikkeamismenettelyn yhteydessä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Keskipinta-alatyöryhmän raportti 31.3.2011: Asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaaminen - ohjausmallit sekä niiden edut ja haitat - ohjauksen kehittäminen
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.12.2012 § 447 Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa
- 3 Kotikaupunkina Helsinki; Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 (AM-ohjelma)
- 4 Kaupunginhallituksen päätös § 658 Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 tekemän päätöksen täytäntöönpano: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-ohjelma; Kotikaupunkina Helsinki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.12.2016

§ 455

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennuskiellon pidentämiseksi Laajasalon Repossaassa (nro 12442)

HEL 2016-013587 T 10 03 05

Ksv 2682_5, karttalehti G3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että 49. kaupunginosan (Laajasalo) Repossaarta koskevaa rakennuskieltoa pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella kahdella vuodella 12.2.2019 saakka (piirustus nro 12442, päivätty 20.12.2016).

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12442 / 20.12.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennuskiellon pidentäminen koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) Repossaarta.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 7.1.2015 § 28 pidentänyt aikaisemmin voimassa ollutta rakennuskieltoa 12.2.2017 saakka.

Saari on yksityisomistuksessa.

Repossaari sijaitsee Laajasalon itärannan tuntumassa. Repossaaren isokokoinen päärakennus on nykyisen käsityksen mukaan rakennussuojelukohde. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös sivu-



20.12.2016

rakennusten arvo ja suojelutarve. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitusprosessin aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen muun muassa rakennuksia peruskorjattaessa.

Saaressa on voimassa asemakaava nro 7415 (vahvistettu 22.2.1977), jonka mukaan alue retkeily- ja loma-alueeksi (R). Saarta eivät koske mitkään suojelumääräykset, joten kaava on siltä osin vanhentunut, eikä sillä pystytä turvaamaan rakennusten rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja. Rakennusoikeus on osoitettu merkinnällä 1 %, eli 1 %:lle alueen pinta-alasta saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia enintään 2-kerroksisia rakennuksia. Asemakaavan nro 7415 selostuksessa, jossa on väärä tieto Repossaaren pinta-alasta, todetaan rakennusoikeuden suurin piirtein vastaavan jo rakennettua kerrosalaa.

Alueella on valmisteilla Laajasalon itärannan asemakaavan muutos, jonka aluerajaukseen Repossaari kuuluu. Kaavasta on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 25.2.2016), jonka avulla hanketta on vuorovaikutettu. Rakennukset on tarkoitettu suojella mahdollistaen jatkossa luvanvaraiset rakennustoimenpiteet, rakennuksen arvoja ja alueen ominaisuuksia vaarantamatta. Samalla on tarkoitettu selvittää rakennusta ympäröivän maa-alueen suojelemistarpeita osana rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitusprosessin aikana voitaisiin turvata rakennuksen ja sen ympäristön suojeluarvojen säilyminen.

Asemakaavaosasto on laatinut rakennuskieltoalueesta 20.12.2016 päivätyn piirustuksen nro 12442.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12442 / 20.12.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola



§ 456

Poikkeamishakemus (Katajanokka, Vyökatu 4, Kauppiaankatu 12)

HEL 2014-011261 T 10 04 01

Ksv 1001, Rakvv 8-2587-14-S

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä As Oy Linnan asema-kaavaa nro 8340 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan porrashuoneista koskevasta suojelumääräyksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Porrashuoneiden rakennustaiteelliset ja historialliset arvot tulee inventoida ja dokumentoida rakennussuojelun asiantuntijan toimesta ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Hissien sijoittamisen vaihtoehdot asuinvyöhykkeelle sekä rakennusrungon ulkopuolelle tulee tutkia ja esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
- Hissit on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin arvokkaaseen ympäristöönsä.
- Suunnittelua tulee jatkaa yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa parhaan mahdollisen suunnitteluratkaisun löytämiseksi.

Hakija

As Oy Linna (jättöpäivämäärä 16.9.2014, hakemus päivitetty 16.6.2016)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 161 tontti 12

Hakemus

Hissin rakentaminen kahteen porrashuoneeseen poiketen voimassa olevan asemakaavan porrashuoneita koskevasta suojelumääräyksestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että ilman hissejä ullakkoasuntojen rakentaminen viidenteen kerrokseen ei ole järkevää eikä mahdollista. Lisäksi asumisviihtyvyys paranee.

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 18.6.1984 hyväksytty asemakaava nro 8340. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennus on suojeltu sr-2 merkinnällä, jonka mukaan rakennusalueella sijaitsee rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvan kannalta tai muusta niihin verrattavasta syystä arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä rakennuksessa saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat kadunpuoleista julkisivua, julkisivun osan muodostavaa vesikattoa tai porrashuoneen rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunki C2 aluetta. Kulttuuriympäristöt-teemakartalla alue on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, maakuntainventoinnin kohteeksi sekä Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Koko yleiskaava-alueella koskee määräys, jonka mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on otettava oikeusvaikutteisina huomioon Kulttuuriympäristöt-teemakartalta. Lisäksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti kulttuuriympäristöt ja niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Katajanokan vanha osa on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa rakennuksen porrashuoneissa ei ole hissejä. Kaikki porrashuoneet palvelevat huoneistojen pääporrashuoneina. Porrashuoneet ovat kaupungin museon arvion mukaan erittäin hyvin säilyneitä ja ne voidaan rinnastaa arvoluokkaan 1: arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävä, hyvin säilynyt kokonaistaideteos. As Oy Linna on saanut rakennusluvan A-porrashuoneeseen puolipyöreään avotilaan rakennettavalle hissille osana ullakkohanketta.



Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (31.10.2014). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska muutokset koskevat rakennuksen sisätiloja.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistövirastolta, rakennusvirastolta, kaupunginmuseolta ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (18.12.2014), että voimassa olevan asemakaavan valmistelussa vanhan Katajanokan korttelit ja asunnot inventoitiin poikkeuksellisella yksityiskohtaisuudella. Kaavoituksen tavoitteena oli aktiivisesti vaikuttaa ajan mittaan tuotanto- ja toimitiloiksi muuttuneiden asuinrakennusten palautumiseen asuinkäyttöön sekä samalla vaikuttaa ympäristön parantamiseen viihtyisämpään suuntaan. Kolmas keskeinen tavoite kaavoituksessa oli rakennusperinnön suojelu. Kaavassa pyrittiin mahdollisimman selvästi ilmaisemaan ero sellaisten ympäristön ominaisuuksien välillä, jotka haluttiin säilyttää ja sellaisten, joita pyritään muuttamaan. Asemakaavan rakennussuojelumääräykset kohdistettiin rakennusten kaupunkikuvalliseen asemaan, julkisivuihin ja vesikattoon sekä porrashuoneisiin.

Kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan As Oy Linnan porrashuoneiden arvoa suhteessa inventoituihin ja arvotettuihin porrashuoneisiin seuraavasti: Helsingin kaupunginmuseon tuottama 1900-luvun ensimmäisen vuosikymmenen porrashuoneinventointi on tehty vuonna 2010 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy). Inventointi käsittää valikoiman Kruununhaan, Kampin ja Punavuoren kohteita. Katajanokan art nouveau -korttelit rajattiin inventoinnista koska kaupunginosan arvokkaat porrashuoneet oli jo turvattu asemakaavan suojelumerkinnoin. As Oy Linnan porrashuoneita voidaan arvioida vertailemalla inventoinnin tuloksiin. Suhteutettuna 1900-luvun alun porrashuoneinventointiin voidaan arvioida As Oy Linnan A-, B- ja C- porrashuoneiden rinnastuvan inventoinnin arvoluokkaan 1: arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävä, hyvin säilynyt kokonaistaideteos.

Esitettyjen rakennustoimien vaikutuksia kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan seuraavasti: Suunnitelmassa hissi on sijoitettu B- ja C-porrashuoneessa porrassyöksyihin leikaten. Suunnitelmassa C-porrashuoneen ylimmän tason rakenteita on lisäksi purettu ja porrashuoneen muotoa pienennetty. B- ja C-porrassyöksyihin leikatut hissit johtavat porrashuoneen rakenteiden ja pintojen purkamiseen, jolloin porrashuoneiden rakennustaiteellisesti punnittu ilme sekä tilan perusmuoto tur-



20.12.2016

meltuisivat. Kaupunginmuseon mukaan poikkeamishakemuksessa esitetty hissien sijoitus porrashuoneisiin on vastoin asemakaavan suojelumääräystä ja kaavan tavoitetta. Esitetty hissiratkaisu turmelee As Oy Linnan porrashuoneiden rakennustaiteellisen ja kulttuurihistoriallisen arvon tavalla, joka on asemakaavan suojelumääräyksen vastainen. Ratkaisussa porrashuoneet menettäisivät rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvonsa. Vaihtoehto hissien sijoitukselle tulee hakea asuinvyöhykkeeltä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (9.12.2014), että As Oy Linnan porrashuoneisiin rakennettavat hissikuilut merkitsisivät porrashuoneiden porrasaskelmien sekä tasanneiden osittaista purkamista ja käsijohteiden poistamista. Hissit muuttavat porrashuoneiden ulkoasua merkittävästi. Katajanokan porrashuoneista, 1800-luvun porrashuoneita lukuun ottamatta, ei ole laadittu kattavaa selvitystä eikä niitä ole arvotettu. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ennen tämän ja vastaavien hankkeiden eteenpäin viemistä mainittu selvitys ja arvotus tehdään sekä asetetaan tarkemmat suojelutavoitteet. Vasta tämän jälkeen on mahdollista arvioida porrashuoneiden sietokyky muutoksille.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Naapureiden kuulemiselle varatun ajan jälkeen hakemukseen liittyen on saatu yksi kirje. Kirjeen kirjoittaja kertoo, että merkittävä osa taloyhtiön asukkaista vastustaa ullakkorakentamista ja hissien rakentamista porraskäytäviin. Perusteluina hissien osalta kirjeessä mainitaan se, että porraskäytävien ilme pilataan ja arkkitehtuuriset yksityiskohdat menettäisivät merkityksensä. Ratkaisua ja taloyhtiön suunnittelemaa hissi-tyyppiä pidetään huonona myös toiminnallisesti hissien hitauden ja hissi-korin pienuuden takia. Lisäksi kirjeessä epäillään, että kuilun laajentaminen aiheuttaisi puisten tukipalkkien poistamisen ja teräspalkkikehikon rakentamisen ja että hissikuilusta täytyy tehdä itsekantava, mikä aiheuttaisi lisätukien asentamista. Tällaiset ratkaisut tuhoaisivat porraskäytävän kirjoittajan mukaan kokonaan.

As Oy Linna on antanut vastineensa kirjeeseen. Taloyhtiön vastineessa todetaan B- ja C-portaiden hissien osalta, että hissien rakentaminen toki muuttaa porrashuoneiden luonnetta ja tilan tuntua, mutta myös toimivuutta. Nyt ihmiset voivat asua asuinrakennuksessa myös vanhana. Hyvin suunniteltu vanhan mallinen verkkokuiluhissi mahonki- ja peilisisustuksella ylentää ja luo uutta tyylikkyyttä porrashuoneisiin. Hissikuilu on itsekantava, mutta se ei tarvitse erillistä runkoa. Uusimmat rakennetut verkkokuilut ovat varsin keveän oloisia. Lisäksi taloyhtiö toteaa, että hydraulihissit ovat nykyään nopeudeltaan aivan riittäviä.



Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 11.10.2016, jolloin se palautti kielteisenä valmistellun päätösesityksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että poikkeamishakemus hyväksytään.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sen toteuttaminen parantaa esteettömyyttä ja luo edellytykset ullakkoasuntojen rakentamiselle.

Arvokkaiden ja asemakaavalla suojeltujen porrashuoneiden rakennustaiteelliset ja historialliset arvot tulee inventoida ja dokumentoida rakennussuojelun asiantuntijan toimesta jatkosuunnittelun tueksi. Lisäksi on tarpeen suunnitelmamuotoon tuotetun esityksen perusteella arvioida, onko esteettömyyden parantamisen ja ullakkoasuntojen rakentamisen edellytysten mukainen hissiratkaisu mahdollista toteuttaa asuinvyöhykkeelle tai rakennusrungon ulkopuolelle. Mikäli hissit päädytään rakentamaan porrashuoneisiin, voidaan rakennussuojelun ja hissien rakentamisen välistä ristiriitaa kaventaa ympäristön arvot mahdollisimman hyvin huomioon ottavalla, kuhunkin porrashuoneeseen räätälöidyllä hissiratkaisulla.

Jatkossa suunnitteluyhteistyötä rakennussuojeluviranomaisen kanssa tulee jatkaa rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen huomioon ottamiseksi.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntojen esteettömyyden parantaminen ja ullakkoasuntojen rakentamisen edellytysten luominen

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 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §



20.12.2016

Maksu

1 500 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 3.1.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Muu selventävä aineisto
- 6 Kirje
- 7 Hakijan vastine kirjeeseen
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu



20.12.2016

Hakijan edustaja Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
ja ympäristökeskus Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Muu selventävä aineisto
- 6 Kirje
- 7 Hakijan vastine kirjeeseen
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Maksun osalta Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-



Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.10.2016 § 333

HEL 2014-011261 T 10 04 01

Rakvv 8-2587-14-S, Ksv:n hankenumero 1001

Päätös

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi palautusehdotuksessa esitetyillä perusteluilla.

Käsittely

11.10.2016 Palautettiin

Palautusehdotus: Risto Rautava:

Lautakunta palauttaa asian uuteen valmisteluun niin, että poikkeamishakemus hyväksytään.

Perustelu: Hissit parantavat asuntojen esteettömyyttä ja luovat edellytykset ullakkoasuntojen rakentamiselle.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä puheenjohtaja Rautavan tekemän ja varajäsen Hyttisen kannattaman palautusehdotuksen.

04.10.2016 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot



20.12.2016

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.12.2014

HEL 2014-011261 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 2.12.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien As. Oy Linnan (os. Kauppiaankatu 12) poikkeamislupahakemusta. Poikkeamista haetaan rakennussuojelusta, ullakkorakentamisen poikkeamisluvasta sekä rakennuskiellosta. Kaupunginmuseo on tutustunut arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy laatimaan ja 20.8.2014 päiväämään poikkeamislupa-aineistoon. Kaupunginmuseo tarkastelee hakemusta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

As. Oy Linna rakennussuojelu

Arkkitehtien Werner v. Essen ja Kauno S. Kallio vuonna 1905 suunnittelema As. Oy Linna kuuluu Museoviraston listaamaan Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen joukkoon (RKY 2009), kohteessa Katajanokan vanha osa. Katajanokan art nouveau –kaupunginosalla on kansainvälisestikin tunnustettu merkitys, joka perustuu aikakauden runsaana säilyneeseen korkeatasoiseen ja yksilölliseen asuinkerrostaloarkkitehtuuriin.

Voimassa oleva Katajanokan asemakaavan valmistelu alkoi 1970-luvun alussa. Rinnan uuden Katajanokan kärjen suunnittelun ja rakentamisen kanssa ryhdyttiin uudistamaan arvokkaan art nouveau –kaupunginosan asemakaavaa. Kaavan valmistelussa vanhan Katajanokan korttelit ja rakennukset inventoitiin poikkeuksellisella yksityiskohtaisuudella. Vanhan Katajanokan asemakaavamuutoksen tarkoituksena oli aktiivisesti vaikuttaa tuotanto- ja toimistotiloiksi ajan mittaa muuttuneiden asuinrakennusten palautumiseen asuinkäyttöön, sekä samalla vaikuttaa ympäristön parantamiseen viihtyisämpään suuntaan. Asemakaavan kolmas keskeinen tavoite oli rakennusperinnön suojeleminen. Kaavassa pyrittiin mahdollisimman selvästi ilmaisemaan ero sellaisten ympäristön ominaisuuksien välillä, jotka haluttiin säilyttää ja sellaisten, joita pyritään muuttamaan. Asemakaavan rakennussuojelumääräykset kohdistettiin rakennusten kaupunkikuvalliseen asemaan, julkisivuihin ja



vesikattoon sekä porrashuoneisiin. Katajanokan asemakaava vahvistettiin vuonna 1982.

As. Oy Linna on asemakaavassa varustettu rakennussuojelumerkinnällä sr-2: Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvan kannalta tai muusta niihin vertautuvasta syystä arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä rakennuksessa saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat kadunpuoleista julkisivua, julkisivun osan muodostavaa vesikattoa tai porrashuoneen rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.

Helsingin kaupunginmuseon tuottama 1900-luvun ensimmäisen vuosikymmenen porrashuoneinventointi on tehty vuonna 2010 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy). Inventointi käsittää valikoiman Kruununhaan, Kampin ja Punavuoren kohteita. Katajanokan art nouveau -korttelit rajattiin inventoinnista koska kaupunginosan arvokkaat porrashuoneet oli jo turvattu asemakaavan suojelumerkinnöin. As. Oy Linnan porrashuoneita voidaan arvioida vertailemalla inventoinnin tuloksiin. Suhteutettuna 1900-luvun alun porrashuoneinventointiin voidaan arvioida As. Oy Linnan A-, B- ja C-porrashuoneiden rinnastuvan inventoinnin arvoluokkaan 1: arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävä, hyvin säilynyt kokonaistaideteos.

Arkkitehdit v. Essen & Kallio & Ikäläinen

As. Oy Linnan suunnitelleet arkkitehdit Werner v. Essen, Kauno S. Kallio ja Emanuel Ikäläinen ovat merkittäviä 1900-luvun alussa Helsingissä toimineita arkkitehteja. Toimisto on suunnitellut mittavan joukon asuinrakennuksia 1900-luvun alkuvuosikymmenenä Katajanokalle, mm. yhtenäisen rakennusrivin Kauppiaankatu 4-12. Arkkitehtitoimisto aloitti vuonna 1903 ja toimi vuoteen 1913 saakka. Kaikki perustajista olivat työskennelleet arkkitehtitoimisto Usko Nyström, Petrelius, Penttilän piirissä. Näiden toimistojen työssä porrashuoneiden arkkitehtuurille ja ilmeelle annettiin suuri painoarvo. Porrashuoneet rakennettiin kokonaistaideteoksen osiksi, arvokkaiksi ja miellyttäviksi välittäjiksi julkisen tilan ja yksityisasuntojen kesken. Aiheita porrashuoneiden ratkaisuihin otettiin niin ajan tuoreimmasta arkkitehtuurivirtauksesta art nouveausta kuin barokkiarkkitehtuurin esikuvista.

As. Oy Linna porrashuoneet ja poikkeaminen rakennussuojelusta



As. Oy Linna on arkkitehtien Werner v. Essen ja Kauno S. Kallio suunnittelema art nouveau –tyyliä edustava asuinkiinteistö vuodelta 1905. Rakennukseen sijoittuu kolme porrashuonetta. A-porrashuone on kiinteistön pääporras, jonka varrelle sijoittuvat suurimmat huoneistot. B- ja C-porrashuoneet seuraavat hierarkkisesti alempana, näiden porrashuoneiden tilat ja asunnot ovat pääporrasta pienempiä. Kaikki porrashuoneet palvelevat huoneistojen pääporrashuoneina.

A-porrashuoneeseen johtaa katusisäänkäynniltä näyttävä eteishalli. Pihan puolelle sijoittuva porrassyöksy on puolipyöreän muotoinen. Suora-kaiteen muotoiselle kerrostasolle liittyvät neljän asunnon sisäänkäynnit, joista kustakin avautuvat sekä pääovet että keittiösisäänkäynnit. Porrashuone edustaa Katajanokalla tyypillistä sekaporrastyyppiä, jossa pääportaat ja talousportaat on yhdistetty. Pääporrashuoneen seinäpinnat on koristettu entisöidyin sabloonamaalauksin. Lattiapinnat ovat jäsennöity koristeellisin mosaiikkibetonilaatoin, porrasaskelmat ovat harmaata mosaiikkibetonia vaalealla kiveyksellä. Porraskaiteen päätteeksi sijoittuu puinen, kartiomuotoinen ja lakattu kaidetolppa. Itse porraskaidede on rautarakenteinen, koristeelliset kaidepinnat ovat ilmeikästä seppäntyötä. Porrassyöksyyn liittyvät puolikerroksen tuuletusparvekkeet sekä ikkunat. Porrashuoneeseen avautuvat lasiruudulliset huoneistot ovat säilyneet alkuperäisinä, porrashuoneessa C mahdollisesti muutettuna.

B- ja C-porrashuoneen lattiapinnat ovat pääportaan tapaan rakennettu koristeellisista mosaiikkibetonilaatoista, askelmat ovat ullakkokerrosta lukuun ottamatta mosaiikkibetonia. Portaan kaidekoristelu on hierarkian mukaisesti pääporrasta yksinkertaistetumpi, kuten myös koristemaalaukset. B-porras liittyy kadulta avautuvaan eteishalliin, käynti C-portaaseen tapahtuu pihan ja porttikäytävän kautta suoraan puolikerroksen lepotasoon eikä erillistä eteishallia ole. B-porras on muodoltaan U-tyyppinen, jossa kerrostasot ovat sisäänkäyntien kohdalla diagonaalisti viistetty siten, että porrashuoneen tila muodostaa polygonaalin. C-porras on muodoltaan kiilamaisesti sisäänpäin taittuva U-porras. Myös B- ja C-porrashuoneet edustavat sekaporrastyyppiä.

Poikkeamishakemuksessa haetaan poikkeamista asemakaavan porrashuoneisiin kohdistuvasta suojelumerkinnästä. Suunnitelmassa hissi on sijoitettu A-porrashuoneen puolipyöreään korkeaan tilaan, sekä B- ja C-porrashuoneessa porrassyöksiin leikaten.

Pääporrashuoneen A pyöreään avotilaan hakemuksessa esitetty hissi rikkoisi porrashuoneen tilamuodon ja turmelisi sen rakennushistoriallisesti arvokkaan muodon. Ratkaisu peittää porrassyöksen plastisen kierteisen silhuetin, joka on tilan keskeinen ominaispiirre, ja rikkoisi tilan punnitun kokonaistaideteoksen luonteen. Ratkaisu heikentäisi tilan va-



laistuosolosuhteita. Ylimmällä ullakkotasolla hissien asennus lävistäisi kattorakenteen kaikissa kolmessa porrashuoneessa. Suunnitelmassa C-porrashuoneen ylimmän tason rakenteita on lisäksi purettu ja porrashuoneen muotoa pienennetty. B- ja C-porrassyökyihin leikatut hissit johtavat porrashuoneen rakenteiden ja pintojen purkamiseen, jolloin porrashuoneiden rakennustaiteellisesti punnittu ilme sekä tilan perusmuoto turmeltuisivat.

Poikkeamishakemuksessa esitetty hissien sijoitus porrashuoneisiin on vastoin asemakaavan suojelumääräystä ja kaavan tavoitetta. Esitetty hissiratkaisu turmelee As. Oy Linnan porrashuoneiden rakennustaiteellisen ja kulttuurihistoriallisen arvonsa tavalla, joka on asemakaavan suojelumääräyksen vastainen. Ratkaisussa porrashuoneet menettäisivät rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvonsa. Vaihtoehto hissien sijoitukselle tulee hakea asuinvyöhykkeeltä.

Poikkeaminen ullakkorakentamisesta ja rakennuskiellosta

Vuonna 2014 vahvistettu ullakkorakentamisen poikkeamislupa määrittää ja ohjaa ullakkorakentamista kaikkialla Helsingissä. Erityisesti Katajanokalla ullakkorakentamisen poikkeamisluvan seuraaminen rakennushistoriallisille arvoille herkällä tavalla on tärkeää, ullakkokartan U4 merkinnän mukaisesti sekä kadun että pihan puolelta. Hakemuksessa esitetyt ikkuna- ja terassiaukotukset tulee käsitellä alueellisen poikkeamisluvan ehtojen ja rakennuslupakäytännön mukaisesti, eikä syytä poikkeamismenettelyyn ole. Hakemuksessa esitetyssä muodossa vesikaton aukotus ei kaikilta osin täytä ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamisluvan edellytyksiä. Kaupunginmuseo ei puolla haettua poikkeamista ullakkorakentamisesta vaan edellyttää ullakkorakentamisen tapahtuvan voimassa olevan alueellisen poikkeamisluvan ehtojen ja käsittelytapojen mukaisesti.

Kaupunginmuseolla ei ole tiedossa tonttia koskevaa rakennuskieltoa.

Yhteenveto

Kaupunginmuseo ei puolla As. Oy Linnan poikkeamishakemusta rakennussuojelusta koskien porrashuoneiden suojelua, poikkeamista ullakkorakentamisen alueellisesta poikkeamisluvasta tai rakennuskiellosta. Kaupunginmuseo esittää huolensa helsinkiläisen rakennus- ja kulttuuri-perinnön säilymisestä tässä helsinkiläisen rakennusperinnön kannalta huomattavan arvokkaassa kohteessa ja ainutlaatuisella Katajanokan art nouveau alueella.



Lähteet:

Rauske, Eija (2004), Kivet puhuvat – arkkitehtuuritoimiston Usko Nyst-röm-Petrelus-Penttilä asuinkerrostalot Helsingissä 1895-1908.

Pääkaupunki hyväksi elää, Helsingin kaupunkiuudistuskampanja 1982.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.11.2014

HEL 2014-011261 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa poikkeamispäätösha-kemukseen Katajanokan korttelin 161 tontille 12. Hakemus koskee ra-kennuskiellosta poikkeamista rakennukseen tehtävien muutosten to-teuttamiseksi.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista poikkeamislupahakemuk-seen.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi



20.12.2016

Akp/4

§ 457

Poikkeamishakemus (Kamppi, Bulevardi 28)

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Ksv 5044_55

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Bulevardi 28:n asemakaavaa nro 7961 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta,
- asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta,
- määräyksestä, joka kieltää autopaikkojen sijoittamisen pihatasoon,
- piha-alueen istuttamista koskevasta määräyksestä,
- määräyksestä, joka edellyttää, että 1/3 tontin vapaa-alasta on jätettävä maanvaraiseksi alueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen ensimmäinen kerros kadun puolella tulee säilyttää yleisölle avoimena liiketilana ja hotellihuoneita saa sijoittaa ainoastaan kerroksiin 2–9.
- Rakennuksen räystäään ja vesikaton korkeusasemat tulee säilyttää entisellään, eikä katolle saa sijoittaa uusia teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.
- Jätehuone tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennusrungon sisään.
- Kohteesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys.
- Julkisivujen ja ulkoterassien mahdolliset muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen asemaan soveltuvalla tavalla, alkuperäisyyttä vaalien.
- Hotellihuoneiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Sisämelun osalta ohjearvot eivät saa ylittyä.
- Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiotien ajojohtimien sekä kadun ripustusvalaistuksen kiinnitys julkisivuun.

Hakija

Kiinteistö Oy Bulevardi 28 (jättöpäivämäärä 16.9.2016)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 85 tontti 13

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



Hakemus

Toimistorakennuksen (9381 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen hotellikäyttöön poiketen asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (AK) sekä lisäkerrosalan (yht. 401 k-m²) osoittaminen kellariin ja pihatasoon poiketen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (ylitys yhteensä 302 %, kun huomioidaan jo olemassa oleva ylitys). Lisäksi poiketaan piha-alueen järjestämistä koskevista määräyksistä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kiinteistöä halutaan kehittää, sekä sillä, että parannetaan rakennuksen käyttöastetta. Hotellikäyttö parantaa Punavuoren-Kampin alueen matkailupalveluita ja hotellin alueelle tuomat asiakkaat lisäävät alueen ravintolapalveluiden ja kaupan palveluiden kysyntää. Lisäksi kiinteistön nykyiselle käytölle toimistotilana tällä alueella ei ole suurta kysyntää.

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 8.1.1981 vahvistettu asemakaava nro 7961. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeudeksi on merkitty 3240 k-m² viiteen kerrokseen. Rakennusala on osoitettu ainoastaan kadunvarteen. Autopaikkoja tulee osoittaa 1/150 k-m² asiakaspalvelukerrosalaa ja 1/350 k-m² toimistokerrosalaa.

Olemassa oleva rakennus ylittää jo nykyisellään asemakaavassa osoitetun rakennusalan, rakennusoikeuden sekä kerrosluvun. Myöskään tarvittavia autopaikkoja ei ole kellarikerroksesta osoitettu. Kyseessä on kuitenkin nk. kaksitasoinen asemakaava, jonka mukaan olemassa oleva, ennen vuotta 11.10.1961 rakennusluvan saanut rakennus saadaan korjata sen estämättä, mitä kaavassa määrätään muun muassa tontin rakennusosalasta, enimmäiskerrosalasta, kerrosluvusta tai autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tästä huolimatta asemakaavassa on määrätty, että pihamaalle ei saa sijoittaa yhtään autopaikkaa ja 1/3 tontin vapaa-alasta on jätettävä maanvaraiseksi alueeksi, johon on istutettava puita ja pensaita.

Bulevardin puoleinen osa tontista on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi.



Tontilla sijaitsee 1952 rakennettu, 9-kerroksinen toimistorakennus. Rakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Niilo Kokko ja Olavi Maamies. Kadun puolen nauhaikkunajulkisivu on verhottu tummalla kuparilevyllä ja sen ilmettä elävöittävät vaaleaksi rapattu erkkeri sekä siihen liittyvät ranskalaiset parvekkeet. Pihan puolella julkisivu on vaalea ja pihasiipi on porrastettu ylimmässä kerroksessa siten, että rakennuksen päätyyn muodostuu ulkoterasseja kolmeen eri tasoon. Ensimmäinen kerros on suoraan kadulle aukeavaa liiketilaa ja ylemmät kerrokset tyypillistä, pieniksi työ- ja neuvotteluhuoneiksi jaettua toimistotilaa. Rakennukseen kuuluu myös laajat kellaritilat kahdessa kerroksessa. Piha on asfalttipintainen kansipiha, joka on kokonaisuudessaan pysäköinti- ja huoltoliikenteenkäytössä. Autopaikkoja on pihalla 20 kpl.

Kohteen naapurikiinteistö, Bulevardi 26, on muutettu toimistorakennuksesta hotelliksi vuonna 2014.

Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutukset kohdistuvat hakemuksen taustalla olevaan toimijaan, tulevaan hotellioperaattoriin, kiinteistössä tällä hetkellä toimiviin yrityksiin ja mahdollisesti välillisesti muihin alueella toimiviin yrityksiin.

Hakemuksen jättäneelle kiinteistöosaakeyhtiölle poikkeamispäätös antaa mahdollisuuden kehittää kohdetta ja parantaa tilojen käyttöastetta. Käyttötarkoituksen muutoksessa tilat saneerataan, mikä nostaa hakijan omistuksessa olevan kiinteistön arvoa. Kuluja yhtiölle aiheutuu korjauskustannuksista, suunnittelusta ja lupakäsittelyistä.

Tilat kunnostetaan yhden hotellioperaattorin käyttöön. Hotellihuoneet täysin uusitussa rakennuksessa näin keskeisellä ja arvostetulla paikalla, hyvien liikenneyhteyksien varrella ja kivijalkapalvelujen äärellä ovat varmasti kysyttyjä ja edellytykset kannattavalle hotellitoiminnalle ovat hyvät. Myös hotelli ja siihen liittyvät ravintolapalvelut tuovat alueelle työpaikkoja, mutta niiden määrä jää todennäköisesti nykyisiin toimistotyöpaikkoihin verrattuna vähäiseksi.

Kohteen naapurissa sijaitsee toinen hiljattain hotellikäyttöön muutettu rakennus ja lähialueella on muitakin hotelleja. Poikkeaminen saattaa johtaa kilpailun kiristymiseen hotellitoimijoiden kesken.

Nykyinen toimistorakennus on pinta-alaltaan suuri ja siellä toimii noin 10 erilaista yritystä ja yhdistystä. Yhteensä rakennuksessa työskentelee yli 270 henkilöä noin kymmenessä eri toimipaikassa. Näille yrityksille toimenpide merkitsee vuokrasopimuksien irtisanomista. Toistaiseksi lähialueilla on edelleen löydettävissä vastaavan kaltaista vuokrattavaa toimitilaa, mutta sen ennakoitaan 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. Kohde sijaitsee alueella, johon kohdistuu tilakantaan nähden nyt ja tulevien vuosikymmenten aikana ylikysyntää (Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä, Catella, 2016). Hotellikäyttö säilyttää kuitenkin alueella jonkin verran työpaikkoja ja on asuntoja joustavammin muutettavissa takaisin toimistokäyttöön, mikäli tämä tulevaisuudessa katsotaan tarpeelliseksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.10.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2.

Muistutus 1

As Oy Huvilinna pyytää muistutuksessaan (8.11.2016) varmistamaan, että asukas pysäköintipaikat pysyvät käytössä hotellin rakentamisaikana ja sen jälkeen.

Vastine

Rakentamisaikaiset järjestelyt kadulla ratkaistaan erikseen, eikä niitä käsitellä tämän poikkeamispäätöksen yhteydessä. Rakennusvirasto käsittelee mahdollisen katutyöluvan.

Muistutus 2

Bulevardi 26 kiinteistön omistaja huomauttaa muistutuksessaan (9.11.2016), että tulevan hotellirakennuksen korkeudet eivät saa jatkossa heikentää naapurikohteen maisemia tai lisätä varjostuksia. Samoin palomuurit tulee huomioida, eivätkä rakentamisaikaiset haitat saa häiritä Bulevardi 26:n hotellikäyttöä. Lisäksi muistuttaja vastustaa jätehuoneen sekä autopaikkojen sijoittamista pihalle.

Lisäksi kiinteistön omistaja on välittänyt tiedoksi kohteessa toimivan vuokralaisen huolen siitä, että alueella on jo runsaasti hotelleja ja ravintoloita, eikä kapasiteettia tarvita enempää.

Vastine



Poikkeamispäätös myönnetään rakennuksen laajennukselle ainoastaan kellarissa ja 1. kerroksessa. Rakennuksen nykyinen korkeus ja vesikatto säilyvät viitesuunnitelman mukaan entisellään. Tämä on lisätty myös poikkeamisen ehtoihin. Rakentamisaikaiset järjestelyt ratkaistaan myöhemmin, eikä niitä käsitellä tämän poikkeamispäätöksen yhteydessä. Pysäköintipaikkojen vähentäminen pihalta lisäisi viihtyisyyttä, mutta tässä poikkeamispäätöksessä sitä ei vaadita, koska kyseessä ei ole asuntopiha. Jätehuoneen osalta sen sijoittaminen rakennusrungon sisään olisi ensisijainen vaihtoehto.

Hotellipalveluiden kysyntään tai mahdolliseen ylitarjontaan ei tässä yhteydessä oteta kantaa. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen suhteen lähtökohtana kuitenkin on, että tällä alueella rakennusten kadulle avautuvat tilat osoitetaan ensisijaisesti kaikille avoimeksi liiketilaksi. Ravintolatoiminta sopii luontevasti hotellin alakertaan.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, pelastuslaitokselta, ympäristökeskukselta, HKL-liikelaitokselta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (25.10.2016), että kiinteistöllä on kaupunkikuvallista arvoa keskustaan rakennettuna 1950-luvun liikerakennuksena. Katutason liiketilat ovat osa urbaania Bulevardin katu-kuvaa. Rakennuksen julkisivujen – alkuperäisten ja paikalle vakiintuneiden – ylläpitämien on muutoksessa tavoitteellista. Julkisivussa on säilyneitä alkuperäisiä rakennusosia erityisesti erkkerin yhteydessä, jotka tulee muutoksessa säilyttää. Rakennuksen ulkoterrassit ovat säilyneet ja niiden alkuperäistä vaaliva korkeatasoinen kunnostaminen on tavoitteena. Muutossuunnittelun lähtötiedoiksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys kohteen kaupunkikuvasta ja julkisivuista. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamispäätöshakemusta näillä huomioilla.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (9.11.2016), että Bulevardi on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Bulevardin katuvalaistus on toteutettu riippuvalaisimilla, tämä valaistustapa tulee säilyttää. Ripustusvalaistuksen kiinnitys julkisivuun tulee huomioida julkisivua suunniteltaessa.

Ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (3.11.2016), että Bulevardin liikenteestä aiheutuu melu- ja ilmanlaatuhaittoja, jotka tulee ottaa huomioon liike- ja toimistorakennuksen muuttamisessa hotellikäyttöön. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso Bulevardin puolella on 65–70 dB. Jatko-suunnittelussa tulee varmistaa, että hotellihuoneissa saavutetaan sisämelun osalta melutason ohjearvot ottaen huomioon se, että majoitus-



huoneille on käytössä sama sisämelun ohjearvo kuin asuinhuoneille. Bulevardin raitioliikenteestä voi ilmaäänen lisäksi aiheutua tärinä- ja runkoäänihaittoja, mikä tulee ottaa myös huomioon jatkosuunnittelussa. Käyttötarkoituksen mukaiset suositusarvot eivät saa ylittyä.

HKL-liikelaitos huomauttaa lausunnossaan (21.10.2016), että kiinteistön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (1.11.2016), että hakemuksen liitteenä ei ole rakennushistoriallista selvitystä, jonka perusteella rakennuksen suojelutavoitteet voisi määritellä. Selvitys on syytä laatia asiantuntijatyönä. Suojelutavoitteiden huomioimisen varmistamiseksi ELY-keskus pitää tässä vaiheessa tärkeänä, että katujulkisivu säilyttää hahmonsäilytyksen ja aukotuksen osalta. Mikäli sisätiloissa, kuten ensimmäisen kerroksen aula- ja ravintolatiloihin tai porrashuoneissa on rakennushistoriallisesti arvokkaita elementtejä, tulee ne huomioida jatkosuunnittelussa. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole huomauttamista poikkeamisluvapahakemuksesta.

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa poikkeamis päätöshakemukseen.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hotellikäyttö on rakennukselle luonteva käyttötarkoitus. Viitesuunnitelmassa on osoitettu, että hotellikäyttö voidaan sovittaa tiloihin tarkoituksenmukaisesti ja siten, että suuria muutoksia julkisivuihin ei tarvitse tehdä.

Rakennuksen ensimmäinen kerros kadun puolella on tärkeää säilyttää yleisölle avoimina liiketiloina, joihin sisäänkäynnit on järjestetty suoraan kadulta. Elävä kivijalka näyteikkunoineen on yhtäältä keskeinen osa Bulevardin historiallista luonnetta ja toisaalta kantakaupungin toiminnallista rakennetta. Suunnitelmassa esitetyt hotellin aulatilat ja ravintola sopivat hyvin näihin tavoitteisiin.

Esitetyt laajennukset kellarissa ja pihatasossa ovat pääosin perusteltuja, joskin jätehuone tulisi ensisijaisesti sijoittaa selkeämmin olemassa olevan rakennuksen rungon sisään. Kellarin tehokkaampi käyttöönotto viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla neuvottelutilaksi on tarkoituksenmukaista. Hotellihuoneita ei maanalaisiin tiloihin tule sijoittaa.

Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennukselle suojelumerkintää, mutta rakennuksella on kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka



tulee rakennushistoriaselvityksen avulla tunnistaa ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Etenkin katujulkisivun osalta on tavoitteellista säilyttää alkuperäinen tai paikalle vakiintunut ratkaisu aukotuksineen ja materiaaleineen. Mahdolliset muutostyöt tulee suunnitella korkeatasoisesti, alkuperäisyyttä vaalien ja ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Pihasiiven terassoituva muoto sekä räystäään ja vesikaton korkeusasemat tulee säilyttää nykyisellään, eikä katolle tule sijoittaa uusia teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Suunnittelussa tulee myös huomioida Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat sekä noudattaa hotellihuoneille asetettuja ohjearvoja. Raitiotiehen liittyvät ajolankojen sekä kadun riippuvalaistuksen ripustusten kiinnitys julkisivuun tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämisen.

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 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 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.



20.12.2016

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 3.1.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia kohteesta
- 6 Muistutukset
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia kohteesta
- 6 Muistutukset
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi



20.12.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 9.11.2016

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa poikkeamispäätöshakemuksesta Kampin tontille 85/13, Bulevardi 28 (Kiinteistö Oy Bulevardi 28). Määräaika on 9.11.2016. Hakemus koskee rakennuksen muuttamista hotelliksi.

Bulevardi on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Bulevardin katuvalaistus on toteutettu riippuvalaisimilla, tämä valaistustapa tulee säilyttää. Ripustusvalaistuksen kiinnitys julkisivuun tulee huomioida julkisivua suunniteltaessa.

Muutoksella ei ole muita vaikutuksia katualueisiin.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.10.2016

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 20.10.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Bulevardi 28 poikkeamispäätöshakemusta. Kaupunginmuseo on katselmoinut paikalla 13.9.2016 ja tutustunut poikkeamispäätöshakemukseen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Bulevardi 28 kiinteistö on arkkitehtien Niilo Kokko ja Olavi Maamiehen vuosina 1950-53 suunnittelema yhdeksänkerroksinen toimistokiinteistö.



Rakennusta ei ole varustettu asemakaavassa vuodelta 1981 rakennus-suojelumerkinnällä. Katurakennus sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009), osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi. Poikkeamispäätöshakemuksessa valmistellaan kiinteistön käyttöönottoa hotellina.

Bulevardi 28 kiinteistö sijoittuu osaksi Helsingin vanhinta empire-ase-makaavaa. Tontin varhainen rakennusvaihe oli vuonna 1865 valmistu-nut kaksikerroksinen, kivirakenteinen 1800-luvun puolivälin klassismia edustanut asuinrakennus. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Th. Mellg-ren. Seuraavassa vaiheessa tontin rakennuskantaa täydennettiin v. 1886, jolloin vanhaa rakennusta korotettiin kerroksella ja siihen liitettiin uusia siipi- ja piharakennuksia arkkitehti K. Th. Nybergin suunnitelmien mukaan. Kokonaisuus muodostui tyyliällisesti eheäksi, samalla katulinja muodostui elävän polveilevaksi siipirakennusten liittyessä sisäänvedet-tyinä kokonaisuuteen. Kohteesta on säilynyt valokuvadokumentti kau-punginmuseon kuva-arkistossa (N25121).

Kolmikerroksisen, vaihteittain rakennetun uusrenessanssi-tyylisen asuinrakennuksen korvaamista uudella suunniteltiin vuonna 1939, jol-loin rakennusluvan sai arkkitehti Uno Mobergin suunnitelma modernisti-sesta asuinrakennuksesta tontille. Suunnitelma käsitti suuria asuntoja kahden porrashuoneen katurakennuksessa, sekä elokuvateatterin pi-harakennuksessa. Suunnitelma ei kuitenkaan toteutunut.

Nykyinen toimistotalo korvasi 1800-luvulla rakennetun asuinrakennuk-sen 1950-luvun alussa. Toteutuneen yhdeksänkerroksisen, yksiportai-sen liikerakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Niilo Kokko ja Olavi Maamies. Rakennuksen ilme on moderni; ikkunat ovat nauhaikkunoita ja julkisivu on verhottu uritetulla tummalla kuparilevytyksellä. Julkisivua elävöittää rapattu pystysuuntainen erkkeri. Julkisivumateriaali on ilmei-sesti muuttunut alkuperäisestä, samoin ikkunat ovat myöhemmin muu-tettu. Pohjakerroksen sisäänkäyntisyvennys on liitetty myöhemmin si-sätiloihin, ja myös liiketilojen sisäänkäynnit ovat muuttuneet. Raken-nuksen katutasoon sijoittui alun alkaen liiketilaa, Elannon myymälöitä, kahvila ja pankki. Pihanpuolen sisäänkäyntitaso on nostettu alkuperäi-siä liiketiloja palvelleen lastauslaiturin tasolle. Pihanpuolen julkisivun katveessa on säilynyt ilmeikäs betonirakenteinen poistumistieporras. Toimistokerrokset oli rakennettu pilari-laatta –rungolle, ja ne oli jaettu useisiin erillisiin toimistotiloihin. Kerroksia on muutettu ajan mittaa lukui-sia kertoja, eikä rakennuksen interiööri ole säilynyt.

Bulevardi 28 kiinteistöllä on kaupunkikuvallista arvoa keskustaan ra-kennettuna 1950-luvun liikerakennuksena. Katutaso liiketilat ovat osa urbaania Bulevardin katukuvaa. Rakennuksen julkisivujen – alkuperäis-ten ja paikalle vakiintuneiden – ylläpitäminen on muutoksessa tavoit-



20.12.2016

teellista. Julkisivussa on säilyneitä alkuperäisiä rakennusosia erityisesti erkkerin yhteydessä, jotka tulee muutoksessa säilyttää. Rakennuksen ulkoterassit ovat säilyneet, ja niiden alkuperäisyyttä vaaliva korkeatasoinen kunnostaminen tulee olla tavoitteena. Muutossuunnittelun lähtötiedoiksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys kohteen kaupunkikuvasta ja julkisivusta. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamispäätöshakemusta näillä huomioilla.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto on pyytänyt HKL:n lausuntoa Kiinteistö Oy Bulevardi 28:n hakemasta poikkeamishakemuksesta, joka koskee liike- ja toimistorakennuksen muuttamista hotellikäyttöön sekä kerrosalaan laskettavan tilan rakentamista kellariin osoitteessa Bulevardi 28.

HKL:n kantana on, että suunniteltaessa hotellin rakentamista lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Lisätiedot

Simo Karjalainen, ratatöiden valvoja, puhelin: 310 36888
simo.karjalainen(a)hel.fi



§ 458

Poikkeamishakemus (Vallila, Bruno Granholmin kuja 4)

HEL 2016-010635 T 10 04 01

Rakvv 22-2457-16-S, Ksv 5046_26

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle lautakunnan 17.01.2017 pidettävään kokoukseen asti.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen asti.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä VR-Yhtymä Oy:n asemakaavaa nro 12211 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- asemakaavamääräyksestä, joka velvoittaa sijoittamaan vähintään 4 500 k-m² myymälätilaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1), Teollisuuskadun varteen siten, että koko LPA-1-alueen saa käyttää pysäköintitilana.
- asemakaavamääräyksestä, joka osoittaa myymälätilan enimmäismääräksi kaava-alueella enintään 10 000 k-m² siten, että myymälätilan enimmäismääräksi sallitaan 10 331 k-m² (3 %).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kokoonpanohalli tulee korjata sen rakennustaiteelliset ja teollisuushistorialliset arvot säilyttäen. Muutostyöt tulee suunnitella yhteistyössä Museoviraston kanssa.



20.12.2016

- Sähköjunahalliin kohdistuvat julkisivumuutokset tulee suunnitella siten, että ne soveltuvat arvokkaaseen historialliseen ympäristöön.
- Teollisuuskadun puoleisen julkisivun osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota sen korkeatasoiseen suunnitteluun osana katutilaa ja jalankulkuympäristöä.
- Myymälään liittyvän kahvilan sijoittamista rakennukseen tulee tutkia siten, että se avautuu näkyvämmiin joko Konepajanpasaasille tai Konepajanraitille.
- Huoltoliikenne tulee järjestää enintään 12 metrisillä ajoneuvoilla ja huollon tulee tapahtua ruuhka-aikojen ulkopuolella, klo 9–11 ja klo 13–15 välisenä aikana.
- Sähköjunahallin läpi kulkevan jalankulun ja pyöräliikenteen reitin turvallisuuteen ja sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintiliikenteen ajo reitin yli tulee joko estää kokonaan tai viite-suunnitelmassa esitettyä reittiä pitää leventää vähintään 10 metriin sekä toteuttaa niin, että henkilöautoliikenteelle rakennetaan ajohidasteet ja pyöräliikenteen sujuvuus varmistetaan liikenteenohjauksella. Reitin on oltava avoinna myös myymälän aukioloaikojen ulkopuolella.
- Liikennejärjestelyt eivät saa aiheuttaa häiriötä raitiovaunuliikenteelle.
- Pysäköintipaikat LPA-1-alueella tulee järjestää siten, että sähköjunahallin luoteispääty osoitetaan ainoastaan korttelien 22391–22394 velvoitepaikoille, eikä myymälän asiakaspysäköinnille.
- Sisään- ja ulosajo Traverssikujan puolella tulee yhdistää samasta kulkuaukosta ajettavaksi ja sijoittaa siten, että raitiovaunupysäkkiä ei jouduta siirtämään.
- Asiakaspolkupyöräpaikat tulee sijoittaa välittömästi pääsisäänkäyntien yhteyteen ja niille tulee varata riittävät tilat, myös tavarapyörien vaatima tilantarve huomioon ottaen.
- Huoltoliikenteelle varattu alue Konepajanraitin vieressä, kokoonpanohallin lounaispuolella tulee erottaa jalankululle ja pyöräilylle varatuista alueista ajoestein, kuitenkin noudattaen alueen julkisten ulkotilojen rakentamistapaohjetta.
- Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon läheinen raitiotie sekä siitä aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

Hakija

VR-Yhtymä Oy (jättöpäivämäärä 29.9.2016)

Rakennuspaikka

22. kaupunginosan (Vallila), voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 22390 tontit 1 ja 3 (tontteja ei vielä muodostettu).



Hakemus

Entisten teollisuusrakennusten (yht. 25 032 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen myymäläksi ja pysäköintitaloksi poiketen myymälätilan sijoittamista koskevasta määräyksestä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetun myymäläpinta-alan enimmäismäärä (10 000 k m²) ylitetään n. 3 %:lla. Myymälätilan kokonaispinta-alaksi kaava-alueella tulisi 10 331 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että sähköjunahalli voidaan säilyttää, jos se osoitetaan kokonaisuudessaan pysäköintitalaksi. Asemakaavan mukainen myymäläosuus edellyttäisi haitta-aineiden poistamista ja siten rakennuksen purkamista. Rakennus nähdään osana teollisuushistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja sen säilyttämistä pidetään tavoitteellisenä. Kokoonpanohallin käyttöönotto kokonaisuudessaan myymälätilaksi mahdollistaisi korjaamisen rakennushistorialliset arvot säilyttäen; hallit olisi mahdollista säilyttää avoimena tilana ilman mittavampia rakenteellisia muutoksia tai osastoiteja. Kaava-alueen myymälätilalle osoitetun enimmäiskerrosalan ylitystä (yht. 331 k-m²) pidetään vähäisenä.

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 12.2.2014 hyväksytty asemakaava nro 12211. Asemakaavassa kokoonpanohalli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ja jolla ympäristö säilytetään (KTY/s). Käyttötarkoituksmerkintä sallii rakennukseen sijoitettavaksi monenlaista toimintaa; julkisia palvelutiloja, liikke-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennus on suojeltu korkeimmassa suojeluluokassa merkinnällä sr-1/k. Kattavissa suojelumääräyksissä todetaan muun muassa, että rakennusta ei saa purkaa, eikä muutostöissä saa heikentää sen arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien säilyttäminen. Arvokkaiden sisätilojen osalta alkuperäiset hallimaiset tilat säilytetään eheinä. Kokoonpanohallin suojeltavia yksityiskohtia ovat erityisesti korkean sisätraverssin halkaisema kokoonpano-osasto kokonaisuutena, kattorakenteet, kantavat rakenteet sekä alkuperäiset ikkunat ja ajo-ovet.



Sähköjunahalli on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle tulee sijoittaa myymälätiloja katutasoon (LPA-1). Myymälätilojen vähimmäismääräksi kyseisellä rakennusalueella on määrätty 4 500 k-m². Korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään 345 autopaikkaa. Pysäköintitiloihin saa sijoittaa korttelien 22390, 22391 tonttien 1, 2, 4 ja 5, 22392 tontin 2, 22393 ja 22394 autopaikkoja. Lisäksi rakennuksen tulee asemakaavan mukaan olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja soveltua arvokkaaseen historialliseen ympäristöön.

Lisäksi asemakaavassa määrätään, että myymälätilan kokonaismäärä kaava-alueella ei saa ylittää 10 000 k-m².

Kaava-alueelle on myös laadittu rakennustapaohje sekä julkisten ulkotilojen ja valaistuksen yleissuunnitelma.

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuminen/toimitilan aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Kaikkia keskustoja koskee määräys, jonka mukaan keskustoisissa vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan. Lisäksi uuden yleiskaavan Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet -raportissa esitetään, että Teollisuuskadusta muodostetaan itäisen kantakaupungin pääkatu, joka yhdistää Pasilan ja Kalasataman uudet keskukset ja sen varrella olevan toiminnallisesti sekoittuneen ydinalueen. Teollisuuskadulle on osoitettu uusi raideliikenteen yhteys, joka yhdessä täydennysrakentamisen ja kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämisen kanssa tukee alueen keskeisen akselin kehittämistä.

Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Kortteli on entistä tehdasaluetta, jossa on valmistettu ja korjattu junakalustoa. Konepajarakennukset muodostavat tyyliltään yhtenäisen puhtaasti kokonaisuuden. Maalaamo ja kokoonpanohalli ovat alueen historialliset päärakennukset, jotka yhdessä niiden väliin jäävän ulkotilan kanssa ovat muodostaneet tuotannollisen kokonaisuuden. Vaunukaluston siirto rakennusten välillä on tapahtunut suurten ovien ja raideteiden välityksellä. Kokoonpanohalli on valmistunut 1901 ja maalaamo 1910



konepajan alueen ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Elementtirakenteinen sähköjunahalli on valmistunut kahdessa vaiheessa 1971 ja 1979.

Konepajan alueelle on viime vuosikymmenestä alkaen kaavoitettu ja rakennettu uusia asuinkerrostaloja alueen luoteisosaan ja toimitilaa alueen kaakkoisosaan. Vanhat teollisuusrakennukset alueen keskellä ovat tällä hetkellä vaihtelevasti erilaisten toimijoiden käytössä ja alueelle on syntynyt myös monipuolisia väliaikaistoimintoja ja kaupunkikulttuuria. Mm. Konepajan Bruno on järjestänyt erilaisia kulttuuritapahtumia ja kirpputoritoimintaa alueella vuodesta 2015.

Hakijan tarkoituksena on myydä rakennukset (kokoonpanohalli, maalaamo ja sähköjunahalli) Bauhaus-rautakauppaketjulle. Hankkeen yhteydessä rakennukset korjattaisiin ja kokoonpanohalli muutettaisiin kokonaisuudessaan myymälätilaksi (10 035 k-m²) ja sähköjunahalli pysäköintitaloksi. Sähköjunahallin julkisivuihin on esitetty mm. verkkoverhousta ja yritystunnuksilla varustettuja sisäänajoportteja. Maalaamora kennus säilyisi hakijan mukaan nykyisellään, nykyisessä käytössä. Huoltoliikenne tapahtuisi Bruno Granholmin kujaa pitkin kääntyen kokoonpanohallin eteen tonttialueelle. Ulosajo taas tapahtuisi Konepajanraitin luoteispäädyn aukion kautta Traverssikujalle ja siitä Aleksis Kiven kadulle. Alueen läpi, Konepajanpasaasin kautta kulkeva pyöräliikenteen ja jalankulun reitti ohjattaisiin asemakaavan mukaisesti sähköjunahallin läpi.

Yritysvaikutusten arviointi

Hakemuksen taustalla oleva toimija, Bauhaus, on saksalainen suuryritys, jonka liikevaihto on merkittävä. Rautakauppaketjun toimintakonseptiin kuuluu yhä enenevässä määrin uusien yksiköiden sijoittaminen urbaaneihin ympäristöihin, lähemmäs keskustaa. Vallila nähdään tässä kontekstissa soveltuvana sijaintina laajentuvalle toiminnalle. Poikkeamishakemuksen hyväksyminen tukisi yrityksen pyrkimystä löytää keskeinen sijainti myymälälleen Helsingissä, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä. Myymälä työllistäisi hakijan arvion mukaan 100–150 henkilöä. Suojeltujen rakennusten korjaaminen niiden arvoon soveltuvalla tavalla on yritykselle merkittävä investointi. Yrityksellä on kokemusta vastaavanlaisista hankkeista mm. Münchenissä, jonne ollaan avaamassa uutta myymälää suojeltuihin teollisuusrakennuksiin.

Alueen vanhoissa teollisuusrakennuksissa toimii nykyisin monia pieniä yrityksiä (rekisteritiedoissa yli 30 toimipaikkaa). Varsinkin maalaamora kennuksessa työskentelee muun muassa elokuva-, mainos- ja muita visuaalisen alan toimijoita. Kokoonpanohallissa toimivalle, erilaisia tapahtumia järjestävälle Konepajan Brunolle rautakaupan tulo tarkoittaisi toi-



minnan lopettamista tai siirtymistä muihin tiloihin, jos sellaisia löytyy. Maalaamorakennuksen osalta toimijat voivat hakijan mukaan jatkaa toimintaansa, joskin omistajanvaihdos saattaa vaikuttaa vuokratasoon. Rautakaupan tulo alueelle kuitenkin muuttaa olennaisesti yritystoiminnan luonnetta alueella ja on vaikea ennustaa, millaiset ovat toimintatodellisuudet nykyisen kaltaisille luovan alan pienyrityksille muuttuneessa ympäristössä. Yritysvaikutukset alueen tämän hetkisiin toimijoihin johtuvat ensisijaisesti kiinteistöjen myynnistä, eivätkä niinkään nyt tehtävästä poikkeamispäätöksestä. Poikkeamispäätöksen mukainen myymäläpinta-alan kokoaminen yhteen rakennukseen kuitenkin estäisi myymälöiden sijoittumisen muihin rakennuksiin. Muita liiketiloja alueella voisi edelleen olla.

Lähialueen muille yrityksille vanhojen rakennusten käyttönotolla ja alueelle tulevaisuudessa suuntautuvilla asiakasvirroilla voi olla positiivisia vaikutuksia. Toisaalta toiminnan luonteen muuttuminen kaupunkikulttuuri- ja tapahtuma-alueesta rautakauppakesittymäksi voi vaikuttaa siihen, millaista yritystoimintaa se tukee ympärillään. Bauhausin myymäläyksikkö on suuri ja se saattaa kiristää kilpailua rakennustarvikkeiden erikoiskaupan osalta niin paljon, että lähialueen vastaavan toimialan liikkeet ovat vaikeuksissa. Esimerkiksi n. 500 metrin päässä, Fleminginkadulla sijaitsevan Alppi-Raudan kohtalosta oltiin myös hakemuksesta jätetyissä muistutuksissa huolissaan. Muiden toimialojen yrityksiin poikkeamishakemuksen hyväksymisen vaikutukset lienevät vähäisiä.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.11.2016) ja kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladet-lehdessä ja Metro-lehdessä 28.11.2016 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 28.11.–14.12.2016. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin useita satoja. Muistutuksia jättivät pääasiassa lähialueen nykyiset ja tulevat asukkaat ja taloyhtiöt. Lähes kaikissa muistutuksissa vastustetaan hanketta. Tämän lisäksi ennen poikkeamishakemuksen vireilletuloa kaupungille on luovutettu 12 880 henkilön allekirjoittama adressi "Pelastetaan Konepajan Bruno!", jossa rautakaupan rakentamisen sijaan vaaditaan, että konepajan alue saa arvoaan vastaavaa, kaupunkikuvaa rikastuttavaa toimintaa tulevaisuudessakin.

Muistutuksissa on vedottu pääasiallisesti Teollisuuskadun kaupunkikuvaan ja elävyyteen, kaupunkikulttuurin ja nykyisen toiminnan säilyttämiseen, alueen asukkaiden palvelutarpeisiin, alueen soveltumattomuus-



teen rautakauppatoiminnalle ja hankkeen liian suureen kokoon, liikenteen lisääntymiseen ja joukkoliikenteen edellytysten heikkenemiseen, alueen valheelliseen markkinointiin ja asian käsittelyn aikatauluun. Näihin seikkoihin on annettu vastineita erillisessä liitteessä (Liite 5). Kaikki hakemukseen annetut muistutukset on saatettu päätöksentekijöiden tietoon.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvirastosta, pelastuslaitokselta, Helsingin kaupungin liikennelaitokselta (HKL), kiinteistöviraston tonttiosastolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta sekä Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymältä (HSL).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa lausunnossaan (7.12.2016), että palvelujen monipuolistumista kaupunkialueella voidaan pitää yleisesti positiivisena kehityksenä. Rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön näkökulmasta hanke vaikuttaa hakemusasiakirjojen perusteella olevan mahdollinen. Lausunnossa tuodaan esiin, että mikäli julkisivuissa esitetty väliseinä maalaamon ja kokoonpanohallin ulkotraverssin lounaisosassa on uusi, ELY-keskus suhtautuu siihen kriittisesti.

Lausunnossa huomautetaan, että arvioitaessa poikkeamismenettelyn soveltuvuutta hankkeessa, on otettava huomioon asemakaavan keskeiset suunnitteluperiaatteet ja hankkeen vaikutukset. Poikkeamislupamenettelyä ei voi käyttää, jos hanke johtaa vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai siitä aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseessä on pääkaupunkiseudunkin mittakaavassa suuri tilaa vaativan erikoistavaran kaupan hanke.

Voimassa olevan asemakaavan keskeisiä periaatteita on monipuolinen toiminta rakennuksissa ja myymälätilan jakaminen pienempiin yksiköihin. Liiketila 10 000 k-m² on asemakaavamääräyksellä tarkoitettu koko asemakaava-alueen neljälle KTY-alueelle jaettavaksi. Hakemus koskee vain osaa alueesta, vaikka hankkeella on vaikutuksia liiketilan määrään koko kaava-alueella.

Asemakaavamääräyksen mukaan Teollisuuskadun varren liiketilat on tarkoitettu katutasen liiketiloiksi.

ELY-keskus tuo myös esiin, että osallistuminen ja muutoksenhakuoikeus asemakaavaprosessissa ja poikkeamisprosessissa on erilainen.



20.12.2016

Selvitettäviä vaikutuksia Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston mukaan ovat liikennevaikutukset, pysäköintiratkaisun vaikutus kadun luonteeseen, yritysvaikutusten arviointi ja muiden KTY/s-kortteileiden kehittämisen rajoittaminen.

Mikäli hankkeesta aiheutuvat vaikutukset ovat merkittävästi haitallisia, ei poikkeaminen voi tulla kyseeseen.

Liiketilän keskittämisestä yhteen KTY/s-rakennukseen aiheutuu joka tapauksessa asemakaavan muutostarve, koska muista KTY/s-rakennuksista on poistettava liiketilän rakentamismahdollisuus.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että Pasilan konepajan suojelun pääperiaatteena on keskeisen teollisuusympäristön säilyttäminen kokonaisuutena. Vaaliminen kohdistuu historiallisen ympäristön ja siihen kuuluvien rakennusten hyvin säilyneeseen toteutustapaan. Siihen kuuluvat arkkitehtuurin materiaalien piirteiden lisäksi teolliseen toimintaan perustuvat tilalliset ominaisuudet. Lisäksi vaaliminen kohdistuu koko 1900-luvun kestäneeseen konepajatuotannon historiaan. Se ilmenee käytön jäljissä sekä eri aikojen tilallisissa ja teknisissä muutoksissa. Tämän mukaisesti asemakaava sisältää suojelumääräyksiä koskien aluetta kokonaisuutena, ulkotiloja, suojeltavia rakennuksia yleisesti sekä kutakin suojeltua rakennusta erikseen.

Museovirasto toteaa, että poikkeamishakemuksessa esitetty suunnitelma on mahdollista toteuttaa niin että asemakaavassa määritetyt fyysisen ympäristön suojelun vaatimukset täyttyvät.

Vaikka kokoonpanohallin suuret tilat voivat periaatteessa toimia rautakaupan tiloina lähes sellaisenaan, suojelun rakennuksen muuttaminen myymälätilaksi on vaativa restaurointitehtävä. Kerralla toteutettavassa laajassa korjaus- ja muutoshankkeessa on vaarana ylikorjaaminen ja yhdenmukaistava käsittely, jossa konepajan historiallinen kertovuus ja kerroksisuus tarpeettomasti vähenevät. Peruslinjana on oltava historiallisten osien, rakenteiden, pintojen ja rikastuttavien yksityiskohtien mahdollisimman laaja säilyminen. Korjauksissa on käytettävä olemassa arkkitehtuurin materiaali- ja rakenneratkaisuja sekä tarvittaessa haettava innovatiivisia, myös suhteellisen helposti poistettavissa olevia ratkaisuja (esimerkiksi lattioiden pinnoittamisessa).

Maalaamorakennuksen säilyttäminen nykykäytössään on erittäin myönteinen ratkaisu. Samoin sähköjunahallin säilyttäminen on ja muuttaminen pysäköintikäyttöön on kannatettava lähtökohta.

Hankkeen suunnittelijat ovat neuvotelleet korjaus- ja muutosratkaisuisista Museoviraston edustajan kanssa, ja ovat selvillä suojelun edellyttämistä korjaus- ja muutosperiaatteista.



20.12.2016

Säilytettävän konepajan tarjoamat mahdollisuudet kaupunkikulttuurin ja kaupunkiympäristön rikastuttajana ovat konepaja-alueen asemakaavan keskeistä sisältöä myös suojelun kannalta. Vaikka lausunnolla olevan hankkeen on mahdollista olla korrekti suojelun fyysiselle toteuttamiselle, vahingoittaa suurmyymäläratkaisu rakennuksen ja koko alueen olennaista ominaisuutta, sisä- ja ulkotilojen joustavaa yhdisteltävyyttä kautta pitkien julkisivujen.

Kokoonpanohalli on alueen keskeinen ja suurin tuotantohalli. Vaikka sen suuret halliovet suunnitelmassa fyysisesti säilytettäisiin, niiden pysyvä sulkeminen heikentäisi säilytettävän konepajaympäristön erityisiä ominaisuuksia laajasti, myös ulkoalueilla. Lisäksi ratkaisu sulkisi alueelta pois siellä toteutettujen tilapäiskäyttöjen osoittamat mahdollisuudet monimuotoisen kaupunkikulttuurin kehittämiseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että suunnitellun pysäköintitalon sisään- ja ulosajoyhteys Traverssikujan kautta heikentäisi raitioliikenteen toimintaedellytyksiä liisäämällä autoliikennettä kadulla. Kadulla ei nykytilanteessa ole sallittu läpiajoa. Kadulla on tällä hetkellä kaksi tonttiliittymää, jotka eivät HSL:n mielestä kuitenkaan haittaa olennaisesti raitioliikenteen sujuvuutta ja luotettavuutta. Esitetty muutos ei ole Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymien raitioliikenteen kehittämistavoitteiden mukainen, sillä se heikentää raitioliikenteen sujuvuutta ja luotettavuutta. HSL:n mielestä poikkeamislupaa ei pidä myöntää hakijan esittämässä muodossa. HSL:n mielestä luvan myöntäminen on mahdollista vain, jos pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajo tapahtuu Bruno Granholmin kujan kautta.

Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että suunnitelmissa tulee ottaa huomioon läheinen raitiotie sekä siitä aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Liikennejärjestelyt eivät saa aiheuttaa minkäänlaista häiriötä raitiovaunuliikenteelle, jotta sujuva raitiovaunuliikenne pystytään takaamaan.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (13.12.2016), että paljon tilaa vaativan kaupan yksikön vaikutukset Konepajan alueen yleisten alueiden käyttöön, liikenteeseen ja liikkumiseen tulee tutkia ensin ja peilata vaikutuksia yleisten alueiden tavoitteisiin ja laadittuihin suunnitelmiin. Mahdollisesti alueen liikennesuunnitelma tulee päivittää. Liikennesuunnitelman päivityksen jälkeen rakennusvirasto voi päivittää katusuunnitelmat. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa poikkeamisasiassa.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa poikkeamiselle kaavasta, mutta samalla toteaa, että alustavien suunnitelmien mukainen rautakauppa ei täytä



Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräyksen taulukoiden vaatimuksia, joten sitä ei voi sijoittaa nykyisiin rakennuksiin esitetysti.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke toteuttaa voimassa olevan asemakaavan ensisijaista tavoitetta vanhojen teollisuusrakennusten suojelusta ja korjaamisesta niiden historialliseen ja rakennustaiteelliseen arvoon sopivalla tavalla. Rautakauppatoiminta säilyttää kokoonpanohallin suojelumääräyksen tavoitteen mukaisesti avoimena tilana, eikä rakenteisiin, kuten suojeltuun vesikattoon, jouduta tekemään sellaisia merkittäviä muutoksia, jotka heikentäisivät rakennusten huomattavia arvoja.

Hanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Hanke on käyttötarkoitukseltaan Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja toteuttaa päätöksessä asetetuin ehdoin myös tavoitetta kävely- ja pyöräilypainotteisesta ympäristöstä. Kokoonpanohallin maantasokerrokseen tulee myymälätilaa, mutta sähköjunahalliin esitetty pysäköintitalo ilman liiketiloja ei ole yleiskaavan tavoitteiden, eikä Teollisuuskadun kehittämistavoitteiden mukainen.

Rakennusten korjaaminen myymäläkäyttöön ja palvelutarjonnan lisääntyminen alueella on positiivista kehitystä. Toisaalta alueelle virinnee elävän kaupunkikulttuuri- ja pienyritystoiminnan loppuminen kokoonpanohallissa on, kuten asiasta jätetyissä lukuisissa muistutuksissakin huomautetaan, valitettavaa. Toiminta on ollut kuitenkin luonteeltaan väliaikaista. Rakennusten korjaaminen ja haitta-aineiden puhdistus sekä rakenteista että maaperästä on merkittävä investointi, joka rajaa mahdollisia kiinteistön ostajaehdokkaita merkittävästi.

Asemakaavassa LPA-1-alueelle osoitettu velvoite vähintään 4 500 k-m²:n myymälätilasta on asetettu, jotta Teollisuuskadun katutilasta saataisiin elävää ja erityisesti jalankulkijoille miellyttävää kaupunkiympäristöä. Myymälätila halutaan kuitenkin osoittaa kokonaisuudessaan kokoonpanohalliin. Poikkeaminen on hakijan mukaan perusteltua siitä näkökulmasta, ettei nykyiseen rakennukseen voida ilman mittavia haitta-aineiden poistotoita sijoittaa tilaa, jossa ihmiset oleskelevat pitkäaikaisesti. Sähköjunahalli ei itsessään ole suojeltava rakennus, mutta se liittyy osaksi alueen teollisuushistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja kertoo omalta osaltaan alueen rakentumisen historiasta ja tuotantoprosessin kehityksestä. Poikkeaminen kyseessä olevaa rakennusala koskevasta myymälätilamääräyksestä voidaan myöntää, mikäli hanke toteutetaan siten, että nykyinen sähköjunahallin rakennus säilyy. Muussa tapauksessa määräystä tulee noudattaa.



Useissa muistutuksissa nostetaan kuitenkin vahvasti esiin huoli Teollisuuskadun elävyyden heikkenemisestä ja katutilan ilmeen yksitoikkaisuudesta. Jos myymälätilaa ei osoiteta lainkaan Teollisuuskadun puolelle, tulee sähköjunahallin katujulkisivun suunnitteluun kiinnittää erityistä huomiota; sen tulee luoda miellyttävää katutilaa ja jalankulkuympäristöä ja toisaalta soveltua arvokkaaseen historialliseen ympäristöön. Myös rautakaupan myymälätiloihin liittyvä kahvila tulisi viitesuunnitelmasta poiketen pyrkiä sijoittamaan siten, että se palvelisi paremmin muitakin, kuin rautakaupan asiakkaita ja elävöittäisi julkista tilaa (esim. Konepajanpasaasin tai -raitin varteen).

Myymälätilan kaava-alueelle osoitetusta enimmäismäärästä, 10 000 k-m² poikkeaminen on vähäinen, yhteensä 331 k-m² (n. 3 %). Poikkeama johtuu siitä, että myymälätila osoitetaan kokonaisuudessaan Kokoonpanohalliin, jonka sisätilan koko on 10 035 k-m². Aluskehysosastolla on jo nykyisin Amer-Sportsin käytössä 296 k-m² myymälätilaa. Vähäinen poikkeaminen on myymälän toiminnallisuuden ja tilajaon kannalta perusteltua.

Kaavamääräyksissä ei ole velvoitettu jakamaan myymälätilaa jokaiselle KTY/s-korttelialueelle. Kaava-alueen muita rakennuksia voidaan edelleen osoittaa monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin, myös esimerkiksi muuhun liiketilakäyttöön.

Hakijan ilmoituksen mukaan myymälätoiminnan edellyttämät asiakas- ja huoltoliikenteen järjestelyt eivät johda merkittäviin haittavaikutuksiin. Liikennemäärät ovat kohtuullisia ja asiakasliikenteen ruuhka-ajat ajoittuvat eri aikaan työmatkaliikenteen ruuhka-aikojen ulkopuolella.

Esitetyissä muistutuksissa ja viranomaislausunnoissa on kuitenkin voimakkaasti tuotu esiin liikennejärjestelyjen mahdollisia haittavaikutuksia. Poikkeamispäätökseen on tämän vuoksi lisätty lukuisia ehtoja, joilla näitä haittavaikutuksia pyritään vähentämään. Huoltoliikenne on järjestettävä alle 12 metrisillä ajoneuvoilla, koska tontti sijaitsee Helsingin raskaan liikenteen rajoitusalueen rajalla. Vaikka Teolliskadulla rekkaliikenne on mahdollista, ei ulosajoa tontilta voitaisi osoittaa Traverssikujan kautta, koska se on joukkoliikennekatu, eikä Aleksis Kiven kadun kautta, koska se kuuluu edellä mainittuun rajoitusalueeseen. Lisäksi huoltoliikenne tulee järjestää ruuhka-aikojen ulkopuolella, klo 9–11 ja klo 13–15 välisenä aikana, jotta se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriöitä tärkeillä kävely- ja pyöräilyreiteillä, Konepajanraitilla ja Konepajanpasaasilla. Huoltoliikenteen turvallinen järjestäminen edellyttää myös, että sille varattu alue ja lastauspaikka kokoonpanohallin edessä, Konepajanraitin vieressä, tulee erottaa kävelyalueesta ajoestein, alueelle hyväksytyjen rakentamistapaohjeiden esittämällä tavalla.



Julkisen liikenteen sujuvuuden kannalta Traverssikujan järjestelyt ovat oleellisessa asemassa. Tontilleajo Traverssikujan kautta on sallittu, mutta runsasta asiakasliikennettä kadulle ei voida tuoda. Sisään- ja ulosajo pysäköintihallin luoteispäässä tulee yhdistää samaan ajoaukkoon ja sijoittaa siten, että raitiovaunupysäkkiä ei jouduta siirtämään. Lisäksi pysäköintihallin luoteispääty on varattava muille LPA-1-korttelialueelle veloitetuille pysäköintipaikoille kuin myymälän asiakaspysäköintiin. Tämä myös vähentää tarvetta risteävälle liikenteelle sähköjunahallin läpi ohjatulla kävely- ja pyöräilyreitillä. Parhaassa tapauksessa risteävä pysäköintiliikenne estetään kokonaan, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, on reitin turvallisuus varmistettava siten, että reitin leveys on vähintään 10 metriä. Tämän lisäksi se tulee toteuttaa niin, että henkilöautoliikenteelle rakennetaan ajohidasteet ja pyöräliikenteen sujuvuus turvataan liikenteenohjauksella. Reitin on oltava avoinna myös myymälän aukioloaikojen ulkopuolella.

Hankkeessa tulee myös pyrkiä siihen, että julkisella liikenteellä ja polkupyörillä asioivien asiakkaiden osuus on mahdollisimman suuri. Asiakaspolkupyöräpaikat tulee sijoittaa välittömästi pääsisäänkäyntien yhteyteen ja niille tulee varata riittävät tilat, myös tavarapyörien vaatima tilantarve huomioon ottaen.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennussuojelutavoitteiden edistäminen sekä olemassa olevien rakennuksien 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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

2 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



20.12.2016

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 3.1.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Yhteenveto muistutusten sisällöistä aihepiireittäin ja vastineet niihin
- 6 Muistutukset 1-122
- 7 Muistutukset 123-222
- 8 Muistutukset 223-322
- 9 Muistutukset 323-422
- 10 Muistutukset 423-492
- 11 Kirjeet 1-19
- 12 Osa päätöshistoriaa (= osa lausuntoja)

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Asiamies

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-



20.12.2016

	suunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Oikaisuvaatimusohje, kaupunki- suunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Veloitettava	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 2 Liite 3
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 2 Liite 3
Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (1-122)	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5
Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (123-222)	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5
Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (223-322)	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5
Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (323-422)	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5
Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (423-492)	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi
Rakennusvirasto/Hille Koskinen

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 13.12.2016

HEL 2016-010635 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa VR-Yhtymä Oy:n poikkeuspäätöshakemuksesta Vallilan tonteille 22390/1 ja 3, Bruno Granholmin kuja 4. Määräaika on 14.12.2016 mennessä.



20.12.2016

Hakemus koskee kaava-alueella liiketilaksi osoitetun käyttämättömän kerrosalan sijoittamista ja liiketilaksi osoitettavan kerrosalan vähäistä ylitystä.

Paljon tilaa vaativan kaupan yksikön vaikutukset Konepajan alueen yleisten alueiden käyttöön, liikenteeseen ja liikkumiseen tulee tutkia ensin ja peilata vaikutuksia yleisten alueiden tavoitteisiin ja laadittuihin suunnitelmiin. Mahdollisesti alueen liikennesuunnitelma tulee päivittää. Liikennesuunnitelman päivityksen jälkeen rakennusvirasto voi päivittää katusuunnitelmat.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa poikkeamisasiassa.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 12.12.2016 § 56

HEL 2016-010635 T 10 04 01

Päätös

Pelastuslaitos antaa seuraavan lausunnon poikkeamispäätöshakemuksesta Vallilan tonteille 22390/1 ja 3, Bruno Granholmin kuja 4 (Pasilan konepaja-alue).

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa poikkeamiselle kaavasta. Mutta samalla toteaa, että alustavien suunnitelmien mukainen rauta-kauppa ei täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuismääräyksen taulukoiden vaatimuksia, joten sitä ei voi sijoittaa nykyisiin rakennuksiin esitetysti.

Päätöksen perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää pelastuslaitoksen kannanottoa poikkeamispäätöshakemuksesta Vallilan tonteille 22390/1 ja 3, Bruno Granholmin kuja 4.

Poikkeamispäätös mahdollistaisi kaava-alueella käyttämättömän liiketilan kerrosalan sijoittamisen tontille 1 (Kokoonpanohallirakennus) ja sen vähäisen ylityksen. Nykyisessä kaavassa alueella on rajoitettu myymälätilan kokonaismääräksi 10000 k-m², josta tontille 3 (sähköjunahalli) on osoitettu 4500 k-m² ja alueella on jo käytetty 296 k-m². Enimmäismyymälätilakerrosala ylittyisi 331 k-m². Tarkoituksena on Kokoonpano-



hallin käyttöönotto kokonaisuudessaan liiketilana (10035 k-m²) ja Sähköjunahalli pysäköintilaitoksena (13780 k-m²).

Alustavien suunnitelmien mukaan liiketilaan on tarkoitus sijoittaa ns. rautakauppa.

Alustavissa suunnitelmissa rakennus on esitetty P2-paloluokkaan ja myymälässä on nykyisiä kantavia metallirakenteita. Lausunnossa oletetaan, ettei nykyisillä kantavilla metallirakenteilla ole palonkestoaikaa. Lisäksi myymälään on sijoitettu parvikerros ja pysäköintilaitokseen 3.kerros. Rakennus ylittää P2-paloluokan vaatimukset korkeuden ja kerrosluvun osalta. Myös palo-osaston suurin sallittu enimmäisala 2400 m² ylitetään ja kantavien rakenteiden vaatimukset ei täyty. Esitetyllä sprinklerilaitteistolla ei voi perustella em. ylityksiä.

Suurmyymälänä toimivan rautakaupan tulee täyttää paloturvallisuuden osalta olennaiset vaatimukset ja erityisesti tulee ottaa huomioon palokuormien ja kemikaalien määrä, ominaisuudet ja sijoittelu sekä näiden vaikutus paloturvallisuusratkaisuihin.

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 12.12.2016

HEL 2016-010635 T 10 04 01

HKL-liikennelaitos lausuu asiasta seuraavaa:

Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon läheinen raitiotie sekä siitä aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Liikennejärjestelyt eivät saa aiheuttaa min-käänlaista häiriötä raitiovaunuliikenteelle, jotta sujuva raitiovaunuliikenne pystytään takaamaan.

Lisätiedot

Simo Karjalainen, ratatöiden valvoja, puhelin: 310 36888
simo.karjalainen(a)hel.fi



§ 459

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten 9.12.2016 tekemiä päätöksiä:

Liikennesuunnittelupäällikkö § 152

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Oheismateriaali

1 Viranhaltijapäätökset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.12.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 452, 453, 454, 455, 458 ja 459 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 456 ja 457 §:t.

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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- muu viranomainen 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.



20.12.2016

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:

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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



20.12.2016

- 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.

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 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 456 (Maksun osalta) ja 457 (Maksun osalta) §:t.

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



20.12.2016

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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 kaupunkisuunnittelulautakunta.

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)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

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



20.12.2016

- 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.



20.12.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja

Risto Hovi
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 02.01.2017.