

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARISEN POIKKEAMISHAKEMUS

HEL 2011-000508 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto (26.4.2011)

Hakija Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen/KOY
(31.1.2011)

Rakennuspaikka 2. kaupunginosan (Kluuvin) korttelin 34 tontti
21 (Aleksanterinkatu 44)

Haettu toimenpide Pihan ottaminen myymäläkäyttöön, parven rakentaminen ja niiden kattaminen toisen kerroksen ja kolmannen kerroksen välissä olevalla lasikatteella (225 k-m²) poiketen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta ja rakennusala-

Hakija perustelee hakemustaan liiketoiminnan kehittämällä. Sisäpihan rakentamisen avulla toisen kerroksen toimistotilat voidaan ottaa yleisön käyttöön ja samalla parantaa tilojen ja sisäpihan laatutasoa. Hakija on viitannut perusteluna myös rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytyihin alustaviin keskusteluihin hankkeesta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus Aleksanterinkadun alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alueella on voimassa 12.8.1997 vahvistettu asemakaava nro 10 482. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta. Kadunvarsirakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltu (sr-1). Myös suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää. Lisäksi rakennuksessa on suojeltavia sisätiloja, joissa saa tehdä vain entistäviä toimenpiteitä. Tällaisia ovat pääporrashuoneet ja ns. Kansallissali siihen liittyvine työ- ja kokoustiloineen. Piha ei kuulu tontin rakennusalaan. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8 135 k-m² (e = 4,6).

Alue on nykyisin asfaltoitua pihaa. Pihan takaosassa sijaitsee korttelin ilmanvaihtotiloja ja laitteita. Tontin käytetty kerrosala on 8 916 k-m² (e = 5,1), mikä ylittää nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden 781 k-m²:llä.

Hakijan tarkoituksena on parantaa kiinteistön toimivuutta muuttamalla piha myymälätilaksi, rakentamalla parvi ja kattamalla tilat lasikatteella.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavan rakennusoikeudesta ja rakennusala. Hakemuksen mukainen kerrosala on 225 k-m², jonka rakentamisen jälkeen tontin kokonaiskerrosala olisi 9 141 k-2 (e = 5,2). Tämä tarkoittaa 1 006 k-m²:n eli noin 12,4 %:n ylitystä voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen.

Osallisten kuuleminen Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (14.3.2011) sekä ilmoituksella kunnan ilmoitustaululla 21.3.–1.4.2011 sekä kaupunkisuunnitteluviraston aulatiloissa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Lausunto Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu muutos soveltuu liikekeskustan kaavoitustavoitteisiin ja korttelien sisäosien kehittämistavoitteisiin kun suunnittelussa otetaan huomioon rakennussuojelun tavoitteet.

Poikkeamisen erityinen syy on keskustan ja korttelin sisäosien elävöittäminen sekä korttelin toiminnallisuuden parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemuksen mukaista hanketta.

Mahdollisesta maankäyttösopimuksesta on neuvoteltava erikseen kiinteistöviraston kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto korostaa, että jatkosuunnittelu tulee tehdä ottaen huomioon rakennussuojelun tavoitteet. Lasikate tulee tehdä ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja siten, että rakennuksen julkisivu näkyy lasikatteen läpi yhtenäisenä julkisivuna ilman erillisiä umpinaisia kattoja. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös ilmanvaihtolaitteiden melun vaimentaminen myymälätilassa.