



10.10.2011

Kaj/3

## § 905

### Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen poikkeamishakemus

HEL 2011-000508 T 10 04 01

Rakvv 2-264-11-S

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 10482 osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennusalaista sekä rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä seuraavin ehdoin:

- Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa 25.1.2011 päivättyä suunnitelmaa.
- Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennussuojelun tavoitteet.
- Lasikate tulee tehdä ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja läpinäkyvänä siten, että rakennuksen julkisivu näkyy lasikatteen läpi yhtenäisenä julkisivuna ilman erillisiä umpinaisia kattoja. Esitettyä laajempia välipohjia tai muita vastaavia rakenteita ei tule toteuttaa.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös ilmanvaihtolaitteiden melun vaimentaminen myymälätilassa.

#### Hakija

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (31.1.2011)

#### Rakennuspaikka

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin nro 34 tontti nro 21  
(Aleksanterinkatu 44)

#### Hakemus

Hakijan tarkoituksena on sisäpihan ottaminen myymäläkäyttöön, parven rakentaminen ja niiden kattaminen toisen kerroksen ja kolmannen kerroksen välissä olevalla lasikatteella (225 k-m<sup>2</sup>).

Hakija perustelee hakemustaan liiketoiminnan kehittämisen avulla toisen kerroksen toimistotilat voidaan ottaa yleisön käyttöön ja samalla parantaa tilojen ja sisäpihan laatutasoa. Hakija on viitannut perusteluna myös rakennusvalvontaviraston,



kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytyihin alustaviin keskusteluihin hankkeesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 26.4.2011 antanut hakemuksesta lausunnon.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### 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.

#### Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Koska hakemuksessa on kysymys poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 11.7.2011 antanut asiassa lausunnon. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty hanke on toteuttamiskelpoinen. Pihavaikutelman säilyttämiseksi kate tulee toteuttaa läpinäkyvänä ja kevytrakenteisena. Piirustuksissa esitetty parvimainen välipohjaratkaisu liukuportaineen on mahdollinen. Esitettyä laajempia välipohjia tai muita vastaavia rakenteita ei tule toteuttaa.

Kiinteistövirastosta saadun selvityksen mukaan poikkeamishakemus ei tuo tontinomistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja siten maankäytösopimusta ei ole tarpeen tehdä.

#### Perustelut

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

Alueella on voimassa 12.8.1997 vahvistettu asemakaava nro 10482. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. 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-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e = 4,6).

Alue on nykyisin asfaltoitua pihaa. Pihan takaosassa sijaitsee korttelin ilmanvaihtotiloja ja laitteita. Tontin käytetty kerrosala on 8 916 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e = 5,1), mikä ylittää nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden 781 k-m<sup>2</sup>:llä.

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

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennusalaan. Hakemuksen mukainen kerrosala on 225 k-m<sup>2</sup>, jonka rakentamisen jälkeen tontin kokonaiskerrosala olisi 9 141 k-m<sup>2</sup> (e = 5,2). Tämä tarkoittaa 1 006 k-m<sup>2</sup>:n eli noin 12,4 %:n vähäistä suurempaa ylitystä voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen. Lisäksi poiketaan rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä.

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, mikäli hankkeen jatkosuunnittelu tehdään ottaen huomioon rakennussuojelun tavoitteet, lasikate tehdään ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja siten, että rakennuksen julkisivu näkyy lasikatteen läpi yhtenäisenä julkisivuna ilman erillisiä umpinaisia kattoja ja mikäli suunnittelussa otetaan huomioon myös ilmanvaihtolaitteiden melun vaimentaminen myymälätilassa.

Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §



10.10.2011

Kaj/3

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

Maksu

737 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64692  
saara.nirkko(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 3 Havainnekuva 25.1.2011
- 4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 11.7.2011
- 5 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen poikkeamishakemus - päätöshistoria

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2

**Päätösehdotus**



Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 10482 osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennusalasta sekä rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä seuraavin ehdoin:

- Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa 25.1.2011 päivättyä suunnitelmaa.
- Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennussuojelun tavoitteet.
- Lasikate tulee tehdä ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja läpinäkyvänä siten, että rakennuksen julkisivu näkyy lasikatteen läpi yhtenäisenä julkisivuna ilman erillisiä umpinaisia kattoja. Esitettyä laajempia välipohjia tai muita vastaavia rakenteita ei tule toteuttaa.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös ilmanvaihtolaitteiden melun vaimentaminen myymälätilassa.

#### Hakija

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (31.1.2011)

#### Rakennuspaikka

2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin nro 34 tontti nro 21  
(Aleksanterinkatu 44)

#### Hakemus

Hakijan tarkoituksena on sisäpihan ottaminen myymäläkäyttöön, parven rakentaminen ja niiden kattaminen toisen kerroksen ja kolmannen kerroksen välissä olevalla lasikatteella (225 k-m<sup>2</sup>).

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 26.4.2011 antanut hakemuksesta lausunnon.

#### Säännökset, joista poiketaan

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



## 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 aulatilissa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

## Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Koska hakemuksessa on kysymys poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 11.7.2011 antanut asiassa lausunnon. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty hanke on toteuttamiskelpoinen. Pihavaikutelman säilyttämiseksi kate tulee toteuttaa läpinäkyvänä ja kevytrakenteisena. Piirustuksissa esitetty parvimainen välipohjaratkaisu liukuportaineen on mahdollinen. Esitettyä laajempia välipohjia tai muita vastaavia rakenteita ei tule toteuttaa.

Kiinteistövirastosta saadun selvityksen mukaan poikkeamishakemus ei tuo tontinomistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja siten maankäytösopimusta ei ole tarpeen tehdä.

## Perustelut

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

Alueella on voimassa 12.8.1997 vahvistettu asemakaava nro 10482. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. 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-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e = 4,6).

Alue on nykyisin asfaltoitua pihaa. Pihan takaosassa sijaitsee korttelin ilmanvaihtotiloja ja laitteita. Tontin käytetty kerrosala on 8 916 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e = 5,1), mikä ylittää nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden 781 k-m<sup>2</sup>:llä.



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

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennusalasta. Hakemuksen mukainen kerrosala on 225 k-m<sup>2</sup>, jonka rakentamisen jälkeen tontin kokonaiskerrosala olisi 9 141 k-m<sup>2</sup> (e = 5,2). Tämä tarkoittaa 1 006 k-m<sup>2</sup>:n eli noin 12,4 %:n vähäistä suurempaa ylitystä voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen. Lisäksi poiketaan rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä.

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, mikäli hankkeen jatkosuunnittelu tehdään ottaen huomioon rakennussuojelun tavoitteet, lasikate tehdään ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja siten, että rakennuksen julkisivu näkyy lasikatteen läpi yhtenäisenä julkisivuna ilman erillisiä umpinaisia kattoja ja mikäli suunnittelussa otetaan huomioon myös ilmanvaihtolaitteiden melun vaimentaminen myymälätilassa.

Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

#### Maksu

737 euroa

#### Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu



mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamis päätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

## Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemuksessa on kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaisesta vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaisesta poikkeamisesta rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta koskevasta kaavamääräyksestä, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamista seuraavin ehdoin:

- Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa 25.1.2011 päivättyä suunnitelmaa.
- Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennussuojelun tavoitteet.
- Lasikate tulee tehdä ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja läpinäkyvänä siten, että rakennuksen julkisivu näkyy lasikatteen läpi yhtenäisenä julkisivuna ilman erillisiä umpinaisia kattoja. Esitettyä laajempia välipohjia tai muita vastaavia rakenteita ei tule toteuttaa.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös ilmanvaihtolaitteiden melun vaimentaminen myymälätilassa.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64692





10.10.2011

Kaj/3

saara.nirkko(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 3 Havainnekuva 25.1.2011
- 4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 11.7.2011
- 5 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen poikkeamishakemus - päätöshistoria

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Rakennusvalvontavirasto  
Hallintokeskus

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566