



18.06.2012

Kaj/7

§ 745

Poikkeamishakemus (Taka-Töölö, Töölönkatu 51 b)

HEL 2012-007243 T 10 04 01

Rakvv 14-1310-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 9550 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen kaavan käyttötarkoituksesta galleria- ja ryhmätyötilojen rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia.

Hakija

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto (9.5.2012)

Rakennuspaikka

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 492 tontti nro 10 (Töölönkatu 51 b)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on galleria- ja ryhmätyötilojen (403 k-m²) rakentaminen poiketen kaavoitus- ja/tai kaupunkikuvallisista periaatteista siten, että rakennusoikeus ylittyy 399 k-m² (24 %). Lisäksi poiketaan asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (yleisten rakennusten korttelialue, 1 600 k-m²) siten, että alue muutetaan pysyvästi toimisto- ja kulttuuripalvelujen käyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tiloihin rakennetaan Kulttuurikeskus Korjaamo palveluvaa toimistotilaa uusille parville.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.6.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 6).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Hanke esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 24.5.2012.

Uudenmaan ELY -keskus puoltaa lausunnossaan (6.6.2012) hakemusta edellyttäen, että suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia.

Lausunto on tämän esityslistan liitteenä 5.

Perustelut

Taka-Töölön alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alueella on voimassa 12.10.1989 vahvistettu asemakaava nro 9550. Asemakaavan mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontilla oleva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Tontille sallitusta rakennusalasta saa kymmenen prosenttia käyttää myymälätiloja varten. Osa tontin pihasta on merkitty istutettavaksi tontin osaksi, johon on istutettava myös puita ja pensaita. Autopaikkoja saa sijoittaa enintään 1 ap / 350 m² kerrosalaa kohti. Korttelin autopaikat saadaan sijoittaa YM-korttelialueelle, eli viereiselle tontille.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutosluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.

Rakennuksessa on toiminut poikkeamispäätöksen turvin Kulttuurikeskus Korjaamo.

Hakijan tarkoituksena on toiminnan vakiinnuttaminen ja laajentaminen.



Kaupunginhallitus katsoo, että Kulttuurikeskus Korjaamon toiminta on osoittautunut elinvoimaiseksi, tärkeäksi ja kiinnostavaksi lisäksi kaupungin kulttuuripalveluihin. Tilojen laajentaminen ja tarkoituksenmukainen käyttö auttaa taloudeltaan vaikean yhtälön elinvoimaisuutta. Rakennusoikeuden ylitys tehdään parvimaisena ratkaisuna korkeaan tilaan siten, että se on myöhemmin helposti purettavissa. Rakennusoikeuden ylityksellä ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen palvelutason 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 suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia. 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 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 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 20.6.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Taka-Töölön tontti 14492/10)
- 2 Asemapiirros (Taka-Töölön tontti 14492/10)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n piirustukset 5.4.2012
- 5 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 6.6.2012
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 11.6.2012

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Lainvoimaisuusohje Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 9550 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen kaavan käyttötarkoituksesta galleria- ja ryhmätyötilojen rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia.

Hakija

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto (9.5.2012)

Rakennuspaikka

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 492 tontti nro 10 (Töölönkatu 51 b)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on galleria- ja ryhmätyötilojen (403 k-m²) rakentaminen poiketen kaavoitus- ja/tai kaupunkikuvallisista periaatteista siten, että rakennusoikeus ylittyy 399 k-m² (24 %). Lisäksi poiketaan asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (yleisten



rakennusten korttelialue, 1 600 k-m²) siten, että alue muutetaan pysyvästi toimisto- ja kulttuuripalvelujen käyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tiloihin rakennetaan Kulttuurikeskus Korjaamo palveluvaa toimistotilaa uusille parville.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.6.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 6).

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Hanke esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 24.5.2012.

Uudenmaan ELY -keskus puoltaa lausunnossaan (6.6.2012) hakemusta edellyttäen, että suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia.

Lausunto on tämän esityslistan liitteenä 5.

Perustelut

Taka-Töölön alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Alueella on voimassa 12.10.1989 vahvistettu asemakaava nro 9550. Asemakaavan mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontilla oleva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Tontille sallitusta rakennusalasta saa kymmenen prosenttia käyttää myymälätiloja varten. Osa tontin pihasta on merkitty istutettavaksi tontin osaksi, johon on istutettava myös puita ja pensaita. Autopaikkoja saa sijoittaa enintään 1 ap / 350 m² kerrosalaa kohti.



Korttelin autopaikat saadaan sijoittaa YM-korttelialueelle, eli viereiselle tontille.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutosluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.

Rakennuksessa on toiminut poikkeamispäätöksen turvin Kulttuurikeskus Korjaamo.

Hakijan tarkoituksena on toiminnan vakiinnuttaminen ja laajentaminen.

Kaupunginhallitus katsoo, että Kulttuurikeskus Korjaamon toiminta on osoittautunut elinvoimaiseksi, tärkeäksi ja kiinnostavaksi lisäksi kaupungin kulttuuripalveluihin. Tilojen laajentaminen ja tarkoituksenmukainen käyttö auttaa taloudeltaan vaikean yhtälön elinvoimaisuutta. Rakennusoikeuden ylitys tehdään parvimaisena ratkaisuna korkeaan tilaan siten, että se on myöhemmin helposti purettavissa. Rakennusoikeuden ylityksellä ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen palvelutason 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 suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia. 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 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 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 20.6.2012, 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 poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Poikkeaminen koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä 171 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista poikkeamista rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, joten toimivalta hakemuksen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n 5.4.2012 päivättyjä piirustuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Taka-Töölön tontti 14492/10)
- 2 Asemapiirros (Taka-Töölön tontti 14492/10)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Arkkitehtitoimisto YATTA Oy:n piirustukset 5.4.2012
- 5 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 6.6.2012
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 11.6.2012

Otteet



18.06.2012

Kaj/7

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Lainvoimaisuusohje
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula