



22.9.2015

Virastopäällikkö

---

## Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kaupunginhallitukselle poikkeamishakemuksesta

HEL 2014-014605 T 10 04 01

Rakvv 4-3585-14-S

Hakija

Kiinteistö Oy Lastenodinkatu 5 (jättöpäivämäärä 2.12.2014)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tontti 5 (Lastenodinkatu 5)

Haettu toimenpide

Hakemus koskee liike- ja toimistorakennuksen (5 863 k-m<sup>2</sup>) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavan merkitystä tontin käyttötarkoituksesta, kerrosalan enimmäismäärästä 295 k-m<sup>2</sup> (5,0 %), sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen sijainti asumiseen ja lapsiperheille on ihanteellinen: ympäristön rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia, kaikki palvelut ovat aivan vieressä ja Kampin keskukseenkin on matkaa alle puoli kilometriä, rakennusta vastapäätä Lastenodinkujan varrella sijaitsee Ressun peruskoulu ja korttelin päässä Lastenlehdon puisto leikkipaikkoineen ja lisäksi julkisen liikenteen yhteydet paikalla ovat erinomaiset - Kampin metroaseman sisäänkäynnillekin matkaa on alle 400 metriä.

Lisäksi hakija mainitsee, että rakennuksen runko mahdollistaa hyvin asuntojen sijoittamisen, nauhaikkunat tekevät tiloista valoisia ja ikkunoista avautuvat avarat näkymät joka suuntaan. Autokellariin mahtuvat kaikki asuntojen tarvitsemat pysäköintipaikat ja isolle, valoisalle ja suojaiselle piha-alueelle saadaan toteutettua oleskelupaikat niin lapsille kuin aikuisillekin. Samalla näkymät korttelin sisäpihalle paranevat kaikista ympärillä olevista asunnoista.

Hakija tuo myös esiin, että rakennuksessa on tällä hetkellä runsaasti tyhjää toimistotilaa, eivätkä tilat ole nykyisen toimistoideologian mukaisia. Hakijan mukaan rakennuksen kokonaan uudistaminenkaan ei takaisi sen kilpailukykyisyyttä esim. Ruoholahdessa sijaitsevien, ajanmukaisten toimistotilojen kanssa, joita on myös parhaillaan tyhjillään.



22.9.2015

Virastopäällikkö

Hakijan on tarkoitus korottaa Lastenodinkadun puoleista nelikerroksista rakennussiipeä kerroksella ja sijoittaa saunaosasto seitsenkerroksisen osan katolle olemassa olevan ilmanvaihtokonehuoneen jatkeeksi. Lisäksi rakennuksen lisälämmöneristäminen sekä porttikongin muuttaminen lämpimäksi tilaksi kasvattaa kerrosalaa. Olemassa oleva 16 m<sup>2</sup> kerrosalan ylitys mukaan lukien kaavassa määritelty tontin enimmäiskerrosala 5 847 k m<sup>2</sup> ylittyisi yhteensä 295 k-m<sup>2</sup> (5,0 %).

Poikkeamista Lastenodinkadun puoleisen rakennussiiven asemakaavassa määritellystä räystäskorosta perustellaan sillä, että rakennus on paljon matalampi kuin naapurinsa, ja rakennuksen korottaminen yhtenäistäisi Lastenodinkadun puoleista katunäkymää. Lisäksi räystäskorko jo nykyisellään ylittää asemakaavassa määritellyn korkeusaseman 35 cm:llä - rakennusosaa on jo kerran korotettu kahdella kerroksella v. 1982 (viisi vuotta asemakaavan vahvistumisen jälkeen v. 1977). Korotus toteutettaisiin rakennuksen alkuperäistä ilmettä kunnioittaen, kadun puolelta sisäänvedettynä, ja kuten edelliselläkin korotuskerralla, pihan puolella rasterijulkisivua jatkaen.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Alueella on voimassa 14.10.1976 vahvistettu asemakaava nro 7383, 19.12.1986 vahvistettu metrotunnelia koskeva asemakaava nro 9207 sekä maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Asemakaavan nro 7383 mukaan tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Lastenodinkujan varteen osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään seitsenkerroksisen rakennusmassan. Lastenodinkadun varteen osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään nelikerroksisen rakennusmassan, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on +24.00.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema liike- ja toimistorakennus vuodelta 1966. Alun perin kaksikerroksista Lastenodinkadun puoleista siipeä on korotettu nelikerroksiseksi vuonna 1982, hieman kaavassa määritellyn julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittäen. Muutamaa vuotta aiemmin naapuriin oli valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo; aiemmin paikalla sijaitsi matalia puutaloja, joiden mittakaavaa kaksikerroksinen



22.9.2015

Virastopäällikkö

rakennussiipi oli alun perin jatkanut. Lastenkodinkadun puoleisen, seitsemän kerrosta korkean siiven katolla sijaitsee iv-konehuone.

Rakennuksen julkisivut liittyvät tyyliltään ajan liike- ja toimistotaloarkkitehtuuriin. Julkisivut on verhoiltu sekä katujen että pihan puolelta tummalla, profiloidulla kupariprofiilipellillä.

Julkisivut ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan, arkkitehdin suunnittelema valomainoksia lukuun ottamatta. Ikkunat on uusittu 1990-luvun lopulla.

Asemakaavaan merkityt, Lastenkodinkadun varren puuistutukset eivät ole toteutuneet.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle. Pihakanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja ja pysäköintitilojen poistoilma on johdettava ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. Tontin autopaikkavelvollisuus on 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, enintään 1 / 150 k-m<sup>2</sup> asiakaspalvelukerrosalaa ja enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa. Maan alle on toteutunut lähes koko tontin laajuinen kellari, jonka pysäköintihallissa sijaitsee 42 rakennusluvan varaista autopaikkaa. Käytännössä myös koko piha toimii pysäköintialueena.

Tontille on toteutunut kerrosalaa 5 863 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta e=2,25. Kaavassa määriteltä enimmäiskerrosala 5 847 k-m<sup>2</sup> on ylittynyt 16 k-m<sup>2</sup> (0,3 %).

Hakijan tarkoituksena on muuttaa pääasiassa toimistokäytössä oleva rakennus asuinkäyttöön. Maantasokerros säilyisi liiketiloina. Rakennuksessa on sijainnut yksi asunto. Lastenkodinkadun puoleista nelikerroksista rakennuksen osaa on tarkoitus korottaa yhdellä kadunpuolelta sisäänvedetyllä kerroksella. Seitsemäkerroksisen rakennuksen osan katolle iv-konehuoneen viereen on esitetty rakennettavaksi saunaosasto. Kapea, käytävämäinen porttikongi Lastenkodinkadulta pihalle on tarkoitus muuttaa lämpimäksi tilaksi. 11.8.2015 päivitettyjen kerrosalalaskelmien mukaan uudeksi kerrosalaksi koko tontille muodostuisi 6 142 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin rakennusoikeuden 5 847 k-m<sup>2</sup> ylitys olisi 295 k-m<sup>2</sup> (5,0 %).

Asuntoja rakennukseen on suunniteltu 68 kpl, kooltaan 1-5 h + k / kk. Asuntojen keskipinta-alaksi muodostuu 62 m<sup>2</sup>, mutta asuntojen huoneistoalasta noin puolet on esitetty asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän, ja

näiden keskipinta-alaksi muodostuu noin 80 h-m<sup>2</sup>. Asuntoihin käydään olemassa olevien porrashuoneiden kautta, joista yhteen on sijoitettu puuttuva hissi. Kaksi porrashuonetta kolmesta ei saa luonnonvaloa.



22.9.2015

Virastopäällikkö

Lastenvaunuvarasto on sijoitettu maantasoon pihan puolelle. Irtaimisto , ulkoiluväline- ym. varastotilat on sijoitettu kellarikerrokseen, samoin kuin pesutupa. Olemassa olevien autopaikkojen lisäksi autohalliin on sijoitettu polkupyöräpaikkoja. Katolle suunnitellun saunaosaston lisäksi matalan rakennussiiven ylimpään kerrokseen on sijoitettu toinen saunaosasto.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistokäytöstä asuinkäyttöön, rakennusoikeus ylittyy sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittyy.

#### Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (2.2.2015), ettei näe estettä rakennuksen muuttamiseksi, mutta huomauttaa, että rakennuksella on maankäyttö- ja rakennuslain § 118 mukaisia arvoja, jotka tulee huomioida rakennuksen muutostöissä ja museo varaa itselleen mahdollisuuden lausua muutoksista rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen julkisivun osalta tulee tutkia olemassa olevan julkisivun (rasterisommittelu, julkisivupelti) säilyttämistä. Rakennukseen esitetyt parvekkeet poikkeavat niin sijoittelultaan kuin väriykseltäänkin konstruktivistisesta ilmeestä.

#### Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.1.2015). Heille oli varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia esitettiin 1 kappale. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistuttaja vastustaa pysäköintipaikkojen poistamista rakennuksen sisäpihalla perustelunaan se, että jo muutenkin liian vähäisten pysäköintipaikkojen määrä alueellisesti vähenee, eikä kellarikerroksesta riitä autopaikkoja kiinteistön kaikille asunnoille ja liiketiloille. Muistuttaja ehdottaa, että sisäpihalle olisi jätettävä enemmän autopaikkoja kuin nyt esitetyt kaksi. Autopaikkojen lisäksi toivotaan esitettävän paikkoja moottoripyörille sekä lukittua aluetta sisäpihalla säilytettävälle polkupyörille.

#### Vastine

Pihan nykyinen käyttö pysäköintikenttänä on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja viimeistään nyt käyttötarkoituksen muutoksen myötä piha-alue tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti istuttaa.



22.9.2015

Virastopäällikkö

Alustavissa suunnitelmissa tontille esitetyt autopaikat ovat nykyisten autopaikkojen mitoitusohjeiden mukaan riittävät. Mitoitusohjeen mukaisiin autopaikkamääriin sisältyvät myös moottoripyöräpaikat.

Polkupyörille on suunnitelmissa osoitettu 96 paikkaa pysäköintihallista; lisäksi ulkoiluvälinevarastoissa on tarkoitus säilyttää polkupyöriä. Rakennuslupavaiheessa huomioidaan nykyiset suunnitteluohjeet, joiden mukaan tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä kasvaa selvästi ja vähintään 75 % paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hankkeesta on neuvoteltu jo pidemmän aikaa ennen vireilletuloa. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontti sopii sijainniltaan asumiseen. Lähialue on asuttopainotteinen ja asumiseen liittyvät palvelut ovat lähietäisyydellä. Sekoittuneen kaupunkirakenteen olennaisin piirre kantakaupungin asuntovaltaisilla alueilla on maantasokerrosten liiketilat, jotka tässä hankkeessa säilytetään. Tontti ja rakennus ovat muutettavissa asuinkäyttöön, kuitenkin siten, että rakennukseen on osoitettavissa riittävät yhteis- ja varastotilat asukkaita varten, sekä riittävä määrä pyörä- ja autopaikkoja. Rakennukseen on lisättävissä parvekkeita tietyin ehdoin, ja piha-alueelle on mahdollista toteuttaa avara oleskelupiha.

Rakennuksen alkuperäinen luonne suojeluarvoineen tulee huomioida rakennuksen muutostöissä. Lastenodinkadun ja Lastenodinkujan kulmassa sijaitsevan rakennuksen kapean ja korkean päätyosan vertikaalisen ilmeen on säilyttävä selkeänä ja entisen kaltaisena

Alustavissa suunnitelmissa esitetyt suuret ja julkisivuista selvästi ulkonevat parvekkeet eivät ole kantakaupungin eteläisten kaupunginosien katukuvalle luontevia, ja suunnitelmia tulee kehittää. Pihan puolelle on sen sijaan mahdollista sijoittaa vapaammin lasitettuja parvekkeita. Jatkosuunnittelun yhteydessä parvekeratkaisuja on kehitettävä rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla esimerkiksi sisäänvedetyin parvekkein tai Lastenodinkujan puolella ranskalaisin parvekkein.

Lastenodinkadun suuntaan avautuvien parvekkeiden sijoittelua saattaa rajoittaa Ruoholahden- ja Porkkalankaduilta kantautuva liikennemelu ja päästöt.

Ennen suunnittelun jatkamista tulee teettää melu- ja päästöselvitys, joka koskee Lastenodinkadun suuntaan avautuviksi suunniteltuja parvekkeita sekä suunnitellun korotusosan kattoterassia.



22.9.2015

Virastopäällikkö

Lastenkodinkadun puoleisen matalan siiven korotusosa on julkisivulinjasta selvästi sisäänvedettynä luonteva, ja rakennusmassan korkean päädyn hallitseva asema sommitelmassa säilyy. Korotusosan tulee kuitenkin olla myös sisäpihan puolelta sisäänvedetty, jotta korotus ei varjosta pihaa ja kattomaisemasta olisi mahdollista tehdä mielenkiintoinen ja rikas, kuten Helsingin eteläisille kantakaupungin sisäpihoille on tyypillistä.

Lisäksi korotusosan pihasivun itäpäässä sisäänvedon tulee kulkea samassa linjassa kuin naapurirakennus, jottei korotus varjosta naapuritalon asuntojen ikkunoita: korotusosan räystäslinjan tulee jäädä kapean itäpäätyosan räystäslinjan jatkeeksi piirretyn 45 asteen kulman alapuolelle. Sisäänvedot kannattaa hyödyntää rakentamalla kattokerroksen tiloille kattoterassit paitsi kadun niin myös pihan suuntaan.

Lastenkodinkadun varteen on istutettava asemakaavan mukaisesti puita, jotta raja Lastenkodinkatu 5:n rakennuksen ja pienimittakaavaisen Ruoholahden villojen alueen välillä pehmenisi. Puuistutukset perustuksineen on toteutettava viimeistään maanalaisen kannen kunnostustöiden yhteydessä.

Toimistotalon muutos asuinkäyttöön edellyttää kahden lähinnä poistumistieportaana toimineen porrashuoneen viihtyisyyden parantamista, ja niihin tuleekin järjestää luonnonvaloa.

Maankäyttösopimus on valmisteilla kiinteistövirastossa.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja rakennuksen tarkoituksen mukainen käyttö.

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että

- suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja muutostyöt on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin,
- Parvekeratkaisuja kehitetään
- Lastenkodinkadun puoleisen siipiosan sisäänvedetty korotus jää 45 asteen kulman sisään katujulkisivun räystäslinjasta



22.9.2015

Virastopäällikkö

- katsottuna. Korotusosan tulee olla myös sisäpihan puolella vähintään 1,5 metrin verran julkisivulinjasta sisäänvedetty.
- hakija teettää melu- ja päästöselvityksen, joka koskee Lastenkodinkadulle päin suuntautuvia julkisivuja, suunnitellun korotusosan terassi mukaan lukien.
  - asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutetaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>
  - 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi. Lastenkodinkadun puolella avoimena säilynyt korkea, läpirungon ulottuva liike- / kokoustila säilytetään avoimena.
  - kaikki porrashuoneet saavat luonnonvaloa
  - asukkaita varten varataan riittävät yhteis- ja varastotilat, kattokerrokseen sijoitettava saunaosasto mukaan lukien. Yhteyksien porrashuoneista em. tiloihin on oltava luontevia
  - autopaikat pihalta poistetaan, ja piha rakennetaan ja istutetaan viihtyisäksi oleskelu- ja leikkipihaksi. Pihalle ei sijoiteta erillisiä varastorakennelmia. Jätehuone siirretään pihalta rakennusrungon sisään
  - tontilta osoitetaan vähintään 38 autopaikkaa kellaritiloihin.

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi (rakennussuojelu)

Mikko Aho  
virastopäällikkö

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

Rakvv/Saransalmi  
Ksv/Mehtonen (tilastointi)