

KORKEAVUORENKATU 21

SELVITYS POIKKEAMISISTA JA PERUSTELUT, liite poikkeamishakemukseen

Jani Prunnila, ark SAFA 12.3.2015

Hakemus koskee seuraavia poikkeamisia:

- **Asemakaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta:** Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi YH. Rakennus on tarkoitus palauttaa alkuperäiseen käyttötarkoitukseen asuinkäyttöön. Pihasiiven osalta on kyseessä käyttötarkoituksen muutos. Alkuperäinen asuinkäytössä ollut pihasiipi on v. 1987-1991 korvattu virastosiivellä.
- **Rakennusalueen rajasta ja rakennusoikeuden jakautumisesta:** Pihasiiven julkisivun laajennus ylittää vähäisesti rakennusalan rajan sisäpihan puolella ja pihakannen korotus toteutetaan rakennusalan ulkopuolella. Korotuksen alaisiin tiloihin käytetään asemakaavassa maanalaisiin tiloihin osoitettua varasto- ym. tilojen rakennusoikeutta.
- **Autopaikkamäärästä:** Asemakaavamääräyksen mukaan tontille on sijoitettava vähintään ja saadaan sijoittaa enintään 8 autopaikkaa ja autopaikat saa sijoittaa pihamaalle. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa automaattisen pysäköintijärjestelmän avulla pihakannen alle ja autopaikkoja on tarkoitus toteuttaa maksimissaan 40 kpl.
- **Rakennusoikeudesta:** Rakennusoikeuden ylitys muodostuu ullakko-rakentamisesta, jolle on voimassa oleva alueellinen poikkeamispäätös Helsingin kaupungin alueella.

Perustelut

Haettavan poikkeamisen erityisiä syitä ovat alueen ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä rakennuksen suojelutavoitteiden edistäminen.

Suomen valtiolla ei enää ole rakennukselle virastokäyttöä ja se myydään valtion kiinteistöstrategian mukaisesti. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2012. Roomy oy on tehnyt ostosta esisopimuksen Senaatti-kiinteistöjen kanssa ja rakennus on tarkoitus palauttaa sen alkuperäiseen käyttöön asuinrakennukseksi.

Hankkeen ei katsota poikkeavan kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta nro 12259, joka koskee 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimistotilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuksen katutaso on suunniteltu palautettaviksi alkuperäiseen liiketilakäyttöön. 1. kerroksen tilat puolestaan ovat olleet alun perin asuinkäytössä, johon ne nyt palautetaan.

Hanke vastaa mm. Laissa kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta sekä Kotikaupunkina Helsinki –ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin asuntorakentamisen edistämiseksi kasvukeskuksissa. Suunnitellusta huoneistoalasta yli 50 % toteutetaan 3h+k/kt tai suurempina yli 80 m² huoneistoina.

Viitesuunnitelmissa esitetyt rakennuksen korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistyöt on suunniteltu vanhan osan rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa ja arkkitehtuurisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Suunnitelmat edustavat kiinteistön tulevan omistajan tavoitteita ja tahtotilaa ja tehdystä laajamittaisesta hankesuunnittelusta on jatkettavissa suoraan toteutussuunnitteluun. Tyhjillään olevan rakennuksen saaminen käyttöön ja siten täysimääräisen huollon ja kunnossapidon piiriin on osa rakennussuojelua.

Rakennus on suojeltu asemakaavan lisäksi asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta. Suunnittelu ja toteutus tehdään Museoviraston ohjauksessa. Suunnitteluprosessissa pystytään rakennussuojelun ja nykyaikaisen asumisen vaatimukset sovittamaan niin, että ne eivät ole keskenään ristiriidassa. Täsmentyneet suojelutavoitteet pystytään jatkossa määrittämään joko rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Uudet asukkaat ja rakennuksen pohjakerrokseen toteutettavat liiketilat tulevat elävöittämään Ullanlinnan kaupunkiympäristöä ja vahvistavat Etelä-Helsingin, erityisesti Korkeavuorenkadun eteläosien liiketilojen yhteyttä keskustan alueisiin. Yhdessä Designmuseon, Arkkitehtuurimuseon, Kaartin maneesiin uusien toimijoiden sekä tulevan Punanotkonkatu 2:n asuinrakennuksen kanssa Korkeavuorenkatu 21 luo Punanotkonkadusta vireän katutilan.