



**Korjattu liitteen 5 julkisuutta koskeva tieto
lisäämälle asiakirjalle salassa pitoa koske-
va merkintä, Hallintolaki 51 §, LSM,
13.5.2016**

§ 309

**Poikkeamispäätös (Senaatti-kiinteistöt, tontti 104/19, Korkeavuoren-
katu 21)**

HEL 2015-004889 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Senaatti-kiinteistöille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaa-
vassa nro 9147 osoitetusta käyttötarkoituksesta, rakennusala-
salan enimmäismäärästä ja autopaikkojen määrästä. Poikkeamisen
myötä kerrosala ylittyy 605 k-m² (8,10 %).

Poikkeaminen myönnetään ehdolla että

- Kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuval-
lisesti huomattavan arvokas rakennus, ja tontti sisältyy valtakunnal-
lisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).
Vanhaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen ar-
vokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisä-
rakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden
sisätilojen tms. rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvalli-
sia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. 1980-luvulla
rakennetulla pihasiivellä ei kuitenkaan ole vastaavia suojeluarvoja.
- Vanhan rakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa myymälä-,
liike- tai muita asiakaspalvelutiloja ja sisäänkäyntien näihin tiloihin
tulee olla suoraan kadulta.
- Vanhan rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet,
julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja
yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä
tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennuksessa on ai-
kaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuk-
sen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yh-
teydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli raken-
nusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä al-
kuperäistoteutuksen mukaisesti.
- Vanhan rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun tehtävien uusien
parvekkeiden on oltava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia
ulokeparvekkeita, joita ei saa lasittaa.



- Vanhan rakennuksen vesikattoon saa pihan puolelle avata aukkoja kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon muoto ja kokonaishahmo edelleen säilyvät, kuten viitesuunnitelmassa on esitetty. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.
- Vanhan rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja tarvittaessa uusiminen alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.
- Vanhan rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat mm. rakennuksen vanhat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöksyt sekä alkuperäiset porraskaiteet sekä väli- ja kerrostasanteiden sementtimosaiikkipinnat. Pääporrashuoneissa vain entistävät toimenpiteet sallittuja.
- Vanhan rakennuksen muita arvokkaita sisätiloja ovat 3. kerroksen kulmahuoneen sekä ullakon tornihuoneen seinäpaneloinnit ja -kornit, alkuperäiset sisäovet, alkuperäiset tulisijat sekä huonetilojen alkuperäiset kattolistat ja kattopinnat tikkurappauksineen.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Vanhan rakennuksen huoneistojen suunnittelussa tulee tutkia huoneiden välisten pitkien näkymien ja tilasarjojen säilyttämistä ja tarvittaessa palauttamista, tai sen on oltava asuntoja yhdistämällä mahdollista myöhemmin.
- Pihasiiven uuden julkisivun on oltava arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoinen vanhan rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla.
- Asukkaita varten on osoitettava riittävät yhteis- ja varastotilat.
- Tontille on suunniteltava ja rakennettava istutettu leikki- ja oleskelupiha rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja ja jätehuollon tilat on sijoitettava rakennusrungon tai pihakannen sisään.
- Tontille on sijoitettava vähintään 115 polkupyöräpaikkaa pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Tontille tulee osoittaa vähintään 6 autopaikkaa asukkaiden käyttöön.
- Pysäköintitilojen poistoilmahormit, mahdolliset liiketilojen poistoilmahormit sekä tekniset varusteet on sijoitettava rakennuksen sisään ja poistoilma on johdettava kattotason yläpuolelle.
- Katujulkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet näkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.



- Rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhintaa- tai muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).
- Ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä tulee pyytää museoviraston lausunto.

Hakija

Senaatti-kiinteistöt (jättöpäivämäärä 17.4.2015)

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontti 19 (Korkeavuorenkatu 21)

Haettu toimenpide

8 150 k-m²:n pysyvä virasto- ja hallintorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön poiketen asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta (YH), rakennusala, maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärästä 605 k-m² (8,10 %) sekä autopaikkojen määrästä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen nykyisellä omistajalla eli Suomen valtiolla ei ole enää rakennukselle virastokäyttöä, ja se myydään valtion kiinteistöstrategian mukaisesti. Hakija on tehnyt rakennuksen myynnistä ostajan kanssa esisopimuksen, ja rakennus on tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön.

Hakijan mukaan viitesuunnitelmissa esitetyt rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt on suunniteltu vanhan osan rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa ja arkkitehtuurin ominaispiirteitä kunnioittaen. Tyhjillään olevan rakennuksen saaminen käyttöön ja siten täysimääräisen huollon ja kunnossapidon piiriin on osa rakennussuojelua. Muutostöiden suunnittelu ja toteutus tehdään Museoviraston ohjauksessa. Täsmentyneet suojelutavoitteet rakennuksen osalta pystytään jatkossa määrittelemään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Hakija toteaa, että 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.



Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Alue kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen.

Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla sijaitsee arkkitehti Axel Högbergin suunnittelema, 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo. Rakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennus on rakennettu alun perin asuinkerrostaloksi, mutta se on 1900-luvun alussa otettu vaiheittain virastokäyttöön. Rakennus on toiminut pitkään Rajavartiolaitoksen käytössä.

Rakennuksen alkuperäinen pihasiipi korvattiin vuonna 1987 uudella kuusikerroksisella toimistosiivellä (suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Pirkko ja Arvi Ilonen).

Korttelin muu rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alkupuolella rakennetuista 5–7-kerroksisista asuinkerrostaloista. Viereiselle tontille osoitteessa Punanotkonkatu 2 on äskettäin valmistunut uusi asemakaava, joka sallii tontilla sijaitsevan 8-kerroksinen, vuonna 1965 valmistuneen toimistotalon purkamisen ja korvaamisen uudella, niin ikään 8-kerroksisella asuinkerrostalolla. Naapuritalona Korkeavuorenkadun puolella sijaitsee vuonna 1898 rakennettu asuinrakennus piharakennuksineen, jotka molemmat ovat suojeltuja.

Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia arvokkaita julkisia rakennuksia, kuten Johanneksen kirkko sekä Design-museo ja Arkkitehtuurimuseo. Korkeavuorenkadun puoleinen osa Korkeavuorenkatu 21 tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Johanneksen kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas.

Alueella on voimassa 7.1.1987 vahvistettu asemakaava nro 9147. Asemakaavassa tontti on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Rakennuspaikalle vanhan rakennuksen kohdalle on merkitty rakennusala kuusikerroksiselle rakennukselle, jolle saa sijoittaa enintään 5 920 k-m², ja pihan puolelle on merkitty rakennusala kuusikerroksiselle pihasiivelle, jolle saa sijoittaa enintään 1 450 k-m².



Kulmarakennuksen rakennusalan osittain maanpinnan alapuolella sijaitseviin tiloihin sijoittaa enintään 480 k m² työ- yms. tiloja, jotka on osin valaistava luonnonvalolla.

Kerrosalan lisäksi saa pihasiiven kellaritilaan sijoittaa enintään 225 k m² päätearkisto-, kokous- ja teknisiä tiloja. Myös pihalle merkittyyn maanalaiseen tilaan saa kerrosalan lisäksi sijoittaa tontin käyttötarkoitukseen liittyviä varasto-, kokous- ja teknisiä tiloja enintään 330 k-m², ja ullakolle saa sisustaa 100 m² suuruisen saunatilan rakennuksen henkilökuntaa varten. Ullakolle saa sijoittaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennusaloille osoitetun enimmäiskerrosalan määrä on yhteenlaskettuna 7 370 k-m², minkä lisäksi tontille saa sijoittaa em. sauna-, kokous-, työ- ym. varasto- ja teknisiä tiloja yhteensä 655 k m². Kaikki asema-kaavan mahdollistama kerrosala on siten yhteenlaskettuna 8 025 k-m², josta maanpäällisen kerrosalan osuus on 7 470 k-m². Tontille toteutuneen kerrosalan määrä on piirustuksista laskettuna 8 150 k-m².

Asemakaavassa tontille on määrätty sijoitettavaksi 8 autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan tontin rajalla olevan rakennuksen seinä on käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen voidaan sijoittaa ikkuna-aukkoja, mikäli se ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään.

Tontilla oleva vanha rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Sitä ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamisia tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Asemakaava on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut. Myöhemmin rakennettuun pihasiipeen ei liity erityisiä suojeluarvoja.

Kiinteistö Korkeavuorenkatu 21 on suojeltu myös 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Suojelun tarkempaa kohdentumista tulkitsee Museovirasto. Kohteen suoje- luun sovelletaan valtion omistamien rakennusten suojelusta annettua asetusta (480/85) kunnes kohteen suojelu on valtiolta pois luovuttamisen johdosta käsitelty lain rakennusperinnön suojelusta (498/2010) mukaisesti ja tämän lain nojalla tehty päätös on vahvistettu. Suojeluasiaa ei ole toistaiseksi laitettu vireille.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa 100 vuotta virastokäytössä ollut arvo- rakennus pihasiipeen asuinkäyttöön, alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat myymälä- ja liiketilakäyttöön sekä rakentaa asuntoja ullakkokerroksiin. Muutostyöt on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa tiiviissä yhteistyössä Museoviraston kanssa, joka myös valvoo toteutusta.



Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty käyttötarkoitus muuttuu, rakennusala ylittyy, kerrosalan enimmäismäärä ylittyy 605 k-m² (8,10 %) ja autopaikkojen määrä ylittyy.

Hakija on jättänyt myös asemakaavan muutoshakemuksen (15.5.2013) ja asemakaavan muutos on vireillä. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2016.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Kaupunginmuseo toteaa, ettei ole lausunnonantaja, vaan Museovirasto, koska rakennus on valtion omistama ja asetuksella suojeltu.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (12.8.2015), että kiinteistön alkuperäisen käyttötarkoituksen palauttaminen, ullakkokerroksen asunnot sekä pihasiiven ja piha-alueen muutokset ovat mahdollisia kohteen suojelun kannalta. Kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten sekä maisemallisten arvojen säilyminen voidaan turvata myös asemakaavalla, kunhan suojelumääräyksiä tarkennetaan samaan aikaan vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kadunvarsirakennuksen ulkoasun suojelun lisäksi on huomioitava sisätilojen ja rakenteiden suojelu. Asuntojen suunnittelussa on huomioitava historiallinen tilajärjestely ja kiinteä sisustus. Mahdollisten uusien hissi- ja porrastilojen sijoittamista rakennusrungon ulkopuolelle pihanpuoleiseen julkisivuun tulee tutkia. Piha-alueen muutokset eivät saa vaarantaa suojellun rakennuksen perustuksia tai muita rakenteita.

Suunnitelmat tulee esittää Museoviraston tarkastettaviksi viimeistään rakennuslupaa haettaessa. Museovirasto puoltaa poikkeamisluvan hyväksymistä ja asemakaavan muutoksen valmistelun jatkamista kun edellä esitetyt seikat huomioidaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausuu (22.10.2015) viittaavansa Museoviraston lausuntoon.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausunnossaan (25.9.2015), että rakennusvalvontavirasto sekä kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltavat hanketta, joka vaikuttaa perusteellisesti valmistellulta ja suunnitelma on hallittu niin vanhan kuin uudenkin arkkitehtuurin osalta. Rakennusvalvontaviraston mukaan alkuperäisikkunoita kannattaa vaalia paikoillaan malleina mahdollisille myöhemmille ikkunamuutoksille. Julkisivuväriytyksen sopivan intensiteetin löytäminen mallikatselmusten kautta on tärkeää. Mahdollisen louhinnan myötä on otettava huomioon geotekniset seikat pohjavesikysymyksineen. Rakennusvalvontavirasto tulee suhteuttamaan rakentamismääräyksiin perustuvat vaatimukset rakennus-suojelutavoitteisiin.



Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa lausunnossaan (27.7.2015), että hankkeesta tulee käydä maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 päätöksen mukaiset maankäyttösopimusneuvottelut, jotka tulee saattaa päätökseen ennen poikkeamisluvan hyväksymistä.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) muistuttaa lausunnossaan (5.6.2015), että kiinteistön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Ympäristökeskus toteaa kannanotossaan (10.7.2015), että katu- ja raitioliikenteestä aiheutuu melua, mikä tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon. Ääneneristävyysvaatimuksia tarkastettaessa tulee ottaa huomioon etenkin raitioliikenteen yöaikaiset hetkelliset meluhuiput sekä varmistaa, ettei raitioliikenteestä aiheudu mahdollisia runkoääni- tai tärinähaittoja asuinkerroksiin.

Pelastuslaitoksella ei ole tässä vaiheessa varsinaista lausuttavaa asiasta, mutta pyysi (29.5.2015) kiinnittämään paloteknisen suunnittelun yhteydessä huomiota mm. pihasiiven poistumistiejärjestelyihin, sisäpihalle mahdollisesti sijoitettavien roska-astioiden paloturvallisuusa-sioihin sekä parkkihallin savunpoiston tilavarauksiin.

Rakennusvirastolla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY), puolustusvoimilla eikä Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ole huomautettavaa.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (21.5.2015), joka koski sekä poikkeamis-menettelyä että vireille tullutta asemakaavan muutosta. Asiasta tiedotettiin myös lehti-ilmoituksella Eira-Kamppi -lehdessä (27.5.2015). Naapureille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty 1 kappale. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutus

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen / Koy Helsingin Punanotkonkatu 2 pyysi muistutuksessaan (11.8.2015) huomiomaan, että kiinteistöön tulee järjestää riittävät jätetilat asukkaita ja liiketiloja varten, eikä niistä saa aiheutua häiriötä naapuritontin no 14 asukkaille. Kadunvarteen on varattava riittävästi pysäköintitilaa myymälä-, liike- ja toimistotilojen asiakkaita varten. Lisäksi huomautettiin, että mahdolliset iv-konehuoneet, puhaltimet, poistoilmakanavat, terassien katokset, kaiteet tms.



eivät saa nousta piharakennuksen nykyisen räystäään yli varjostamaan naapuritonttia no 14.

Tontin no 14 tulevan uudisrakennuksen kellarin hätäpoistumistieportaat, pihan pyöräkatokset ym. saattavat nousta 1. kerroksen asunnoiksi muutettaviksi aiottujen tilojen ikkunoiden tasolle tai eteen, eivätkä tilojen ikkunat saa estää em. rakennelmien toteuttamista. Nykyisen pihakannen taso saattaa säilyä ennallaan, mikä on myös otettava suunnitelmassa huomioon.

Tonttien 14 ja 19 rajalla olevan ulkoseinän ja ikkunoiden sekä näiden kohdalle myöhemmin mahdollisesti rakennettavien piharakennelmien, katosten tai portaiden erilaiset vaatimukset tulee selvittää ja niitä koskevista rasitteista sopia, samoin kuin ikkunoiden ja ulkoseinän julkisivupinnan mahdollisista muutoksista, käsittelystä ja kunnostuksesta. Ulkoseinään asennetut laitteet (lauhduittimet ym.) on purettava eikä uusia saa asentaa.

Ikkunoiden avaamista tontille no 14 tulee rajoittaa siten, että ko. tontin rakentamisen edellytykset turvataan siinäkin tapauksessa, että maanlaiset tilavaraukset estävät tontilla 14 voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontti sopii sijainniltaan asumiseen ja se tukee rakennuksen suojele- ja säilyttämistavoitteita. Lähialue on asuttopainotteinen ja asumiseen liittyvät palvelut ovat lähietäisyydellä. Yksi sekoittuneen kaupunkirakenteen olennaisimmista piirteistä kantakaupungin asuntovaltaisilla alueilla on maantason kerrosten liike- ja myymälätilat, jotka tässä hankkeessa muutetaan alkuperäiseen käyttöönsä. Hankkeesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa jo pidemmän aikaa ennen asemakaavasta hankkeen virallista vireilletuloa.

Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu rakennus on palautettavissa takaisin asuinkäyttöön ilman, että rakennuksen suojelevarvot kärsivät, ja rakennukseen on osoitettavissa riittävät asukkaiden yhteis- ja varastotilat sekä riittävä määrä pyörä- ja autopaikkoja. Rakennukseen on lisättävissä parvekkeita tietyin ehdoin, ja piha-alueelle on mahdollista toteuttaa avara oleskelupiha. Hanke on teettänyt liikennemeluselvityksen, jonka mukaan melutasovaatimukset oleskelupihalla täyttyvät. Lisäksi selvityksessä on määritelty asuintilojen ääneneristystarpeet.



Rakennuksesta on Senaatti-kiinteistöjen tilauksesta tehty rakennushistoriallinen selvitys. Viitesuunnitelmassa esitetyt rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustyöt on suunniteltu vanhan osan rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa ja arkkitehtuurin ominaispiirteitä kunnioittaen. Uudemman pihasiiven ei katsota omaavan erityisiä suojeluarvoja.

Vanhan rakennuksen porrashuoneiden on suunnitelmissa esitetty jättävän ennalleen, ja esim. Punanotkonkadun puoleisen B-portaan uuden hissien sijoitus on ratkaistu hyvin erottamalla sen vaatima tila viereisestä huoneistosta varsinaisen porrashuonetilan ulkopuolelta. Koska ullakkoasunnot on tarkoitus toteuttaa 5. kerroksen tiloihin liittyvinä kaksikerroksisina asuntoina huoneistojen sisäisin portain, ei porrashuoneita ole tarvinnut korottaa, mikä olisi ollut ristiriidassa suojeluarvojen kanssa.

Ullakkoasuntojen ratkaiseminen 5. kerroksen tiloihin liittyvinä kaksikerroksisina asuntoina tuo taloon useampia erittäin suuria asuntoja, joten suunnitellusta huoneistoalasta yli puolessa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän, ja näiden asuntojen keskipinta-alaksi muodostuu yli 80 h-m² asunto- ja maankäyttöohjelman (2012) mukaisesti. Alempien kerrosten asuntojen osalta tulee tutkia myös mahdollisuutta yhdistää niitä myöhemmin siten, että katujen puolelle voidaan muodostaa pitkiä huonetilarajoja, mikä olisi rakennuksen historiallisten ja arkkitehtonisten ominaispiirteiden mukaista.

Katutason tilat on tarkoitus muuttaa myymälä- ja liiketilakäyttöön, mikä on huomattava parannus pohjakerroksen entiseen, suljettuun ilmeseen. Muutos elävöittää Korkeavuoren- ja Punanotkonkadun kulmaa ja yhdistää Korkeavuorenkadun etelä- ja pohjoisosan kivijalkamyymäläosuuksia. Muutostyön myötä aikoinaan ikkunoiksi muutetut alkuperäiset oviaukot avataan uudelleen. Tilojen tekniset varusteet ja esim. mahdolliset ravintolatilojen poistoilmanvaihtohormit on sijoitettava rakennusrungon sisään ja johdettava vesikaton yläpuolelle.

Ikkunat on esitetty uusittavaksi niiden huonon kunnan takia, sekä huoneistojen ilmanvaihdon ja ääneneristävyyden turvaamiseksi. Osa ikkunoista on kuitenkin alkuperäisiä, ja niiden osalta tulee tutkia ensisijaisesti säilyttävää ratkaisua. Hanke on teettänyt selvityksen liikennemellun äänitasoista ja rakennuksen ääneneristystarpeesta. Rakennusvalvontavirasto tulee suhteuttamaan rakentamismääräyksiin perustuvat vaatimukset rakennussuojelutavoitteisiin.

Rakennuksen kadunpuoleisten julkisivujen suojellut vesikatot säilyvät ennallaan. Sen sijaan sisäpihan puolella katonlapeisiin on tarkoitus upottaa kattoterassisyvennyksiä. Samalla poistuu 1980-luvulla tehty, ikkunaksi naamioitu iv-konehuoneen ilmastointiritilä. Uusista kattoterass-



seista huolimatta vanhaa, yhtenäistä kattopintaa jää sen verran paljon jäljelle, että alkuperäisen katon muoto ja hahmo säilyvät ja muutos voidaan toteuttaa. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laskien vanhan rakennuksen kerrosalan määräksi on tarkentunut 5 642 k-m² uusien ullakkoasuntojen kerrosalan ollessa 600 k-m². Kaavassa rakennusosalalle osoitetun kerrosalan (5 920 k-m² + 100 k-m²) ylitykseksi muodostuu siten 225 k m² (3,8 %). Voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikaisen kerrosalan laskemistavan mukaan ylitys on 555 k-m² (9,21 %).

1980-luvulla puretun alkuperäisen pihasiiven tilalle rakennettu toimistosiipi on tarkoitus uudistaa täysin, jotta se soveltuisi asumiskäyttöön. Muutostyön yhteydessä pihajulkisivu on esitetty suoristettavaksi ja siten kokonaan uudelleen rakennetuksi, jolloin pihasiivelle osoitettu rakennusala ja kerrosalan enimmäismäärä ylittyvät. Toimistosiivellä ei ole katsottu olevan erityisiä suojeluarvoja ja asuinkerrosten tarkoituksenmukainen ratkaisu edellyttää rakennusmassan laajennusta, joten esitetty toimenpide on toteutettavissa. Lisäksi ullakko on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön, mikä lisää kerrosalan ylitystä; yhdessä ullakkokerroksen rakentamisen kanssa rakennusosalalle osoitetun kerrosalan (1 450 k-m²) ylitykseksi muodostuu 380 k-m² (26,2 %).

Pihasiiven ullakkorakentamisen myötä kattolapetta on tarkoitus korottaa sisäpihan puolella, mutta lappen harjakorkeus säilyy ennallaan ja korotus on sisäänvedetty jäaden räystäältä mitattavan 45 asteen kulman alle. Korotuksella ei siten ole vaikutuksia tontin tai naapurien pihojen valaistusolosuhteisiin ja korttelin sisäosien kattomaisemasta on mahdollista tehdä mielenkiintoinen ja rikas, kuten Helsingin eteläisille kantakaupungin kortteleille on tyypillistä.

Vanhan rakennuksen yhteydessä ei sen osalta edellytetä autopaikkojen osoittamista. Vanhan rakennuksen ullakon sekä pihasiiven käyttötarkoituksenmuutos asumiseen on laajuudeltaan yhteensä 2 050 as-k-m², josta 1 200 k-m² ylittävälle osuudelle on autopaikkoja osoitettava nykyisten autopaikkojen laskentaohjeiden mukainen määrä. Laskentaohjeiden mukaan liiketiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Siten tontin autopaikkavelvoitteeksi muodostuu 6 ap. Nämä autopaikat ovat toteutettavissa tontille esimerkiksi pihakannen alle autohissiä hyödyntäen, jolloin asukkaille saadaan rakennettua oleskelupiha. Hanke on suunnitelmassa esittänyt toteutettavaksi autopaikkavelvoitetta suurempaa autopaikkamäärää robottipysäköintijärjestelmää hyödyntäen, jolloin kannen alaisiin tiloihin saataisiin sijoitettua jopa 33-44 autopaikkaa. Polkupyörille on asuinhuoneiden suuri koko huomioon ottaen esitetty riittävästi säilytystilaa.



Rakennuksen säilymisen turvaamiseksi asemakaavasta poikkeamis-
menettelyn rinnalla laaditaan lisäksi saman sisältöistä asemakaava-
muutosta, jotta rakennuksen suojeluarvot pystytään pysyvästi turvaa-
maan. Kiinteistölle on laadittu uudet suojelumääräykset, jotta uusrenes-
sanssirakennuksen rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja histo-
riallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutok-
sen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä. Suojelu-
määräykset ovat tämän poikkeamispäätöksen ehtoina.

Korkeavuorenkatu 21 tontin (no 19) ja Punanotkonkatu 2 tontin (no 16)
rajalla olevan ulkoseinän käsittelystä, aukotuksesta ym. tonttien omista-
jat sopivat keskinäisin rasitesopimuksin.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen
käyttö ja suojeluarvojen turvaaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-
selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-
nonsojeluun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-
voitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan
11.3.2015 päivättyä suunnitelmaa, alla lueteltujen ehtojen mukaan tar-
kistettuna. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan mer-
kittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia
ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunki ja hakijayhtiö ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen
30.3.2016.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta seuraavin ehdoin:

- Kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuval-
lisesti huomattavan arvokas rakennus, ja tontti sisältyy valtakunnal-
lisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).
Vanhaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen ar-
vokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisä-
rakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden
sisätilojen tms. rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvalli-
sia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. 1980-luvulla
rakennetulla pihasiivellä ei kuitenkaan ole vastaavia suojeluarvoja.
- Vanhan rakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa myymälä-,
liike- tai muita asiakaspalvelutiloja ja sisäänkäyntien näihin tiloihin
tulee olla suoraan kadulta.
- Vanhan rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet,
julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja
yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä
tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennuksessa on ai-



kaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

- Vanhan rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun tehtävien uusien parvekkeiden on oltava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ulokeparvekkeita, joita ei saa lasittaa.
- Vanhan rakennuksen vesikattoon saa pihan puolelle avata aukkoja kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon muoto ja kokonaishahmo edelleen säilyvät, kuten viitesuunnitelmassa on esitetty. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.
- Vanhan rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja tarvittaessa uusiminen alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.
- Vanhan rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat mm. rakennuksen vanhat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöksyt sekä alkupe- räiset porraskaiteet sekä väli- ja kerrostasanteiden sementtimosaiikkipinnat. Pääporrashuoneissa vain entistävät toimenpiteet sallittuja.
- Vanhan rakennuksen muita arvokkaita sisätiloja ovat 3. kerroksen kulmahuoneen sekä ullakon tornihuoneen seinäpaneloinnit ja -ko- merot, alkuperäiset sisäovet, alkuperäiset tulisijat sekä huonetilojen alkuperäiset kattolistat ja kattopinnat tikkurappauksineen.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoi- na, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Vanhan rakennuksen huoneistojen suunnittelussa tulee tutkia huoneiden välisten pitkien näkymien ja tilasarjojen säilyttämistä ja tarvittaessa palauttamista, tai sen on oltava asuntoja yhdistämällä mahdollista myöhemmin.
- Pihasiiven uuden julkisivun on oltava arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoinen vanhan rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla.
- Asukkaita varten on osoitettava riittävät yhteis- ja varastotilat.
- Tontille on suunniteltava ja rakennettava istutettu leikki- ja oleskelu- piha rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja ja jätehuollon tilat on sijoitettava rakennusrungon tai pihakannen sisään.
- Tontille on sijoitettava vähintään 115 polkupyöräpaikkaa pihatasa- sa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.



- Tontille tulee osoittaa vähintään 6 autopaikkaa asukkaiden käyttöön.
- Pysäköintitilojen poistoilmahormit, mahdolliset liiketilojen poistoilmahormit sekä tekniset varusteet on sijoitettava rakennuksen sisään ja poistoilma on johdettava kattotason yläpuolelle.
- Katujulkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet näkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.
- Rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhintaa- tai muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).
- Ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä tulee pyytää museoviraston lausunto.

Sovellettavat oikeusohjeet

Sovelletut oikeusohjeet ovat 1.4.2016 voimaan tulleitten maankäyttö- ja rakennuslain muutosten (196/2016) mukaan

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §:n 1 momentti, 171, 173 ja 174 §:t.
- Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §:n a-kohta.

Maksu

900 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 julkisanon jälkeen 6.4.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



1	02 Poikkeamishakemus
2	06 Selvitys poikkeamisista ja perustelut
3	07 Ympäristökartta
4	08 Asemakaavaote
5	Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 10 k.)
6	11_1 Hankeen yleiskuvaus
7	11_2 Suunniteltu rakennussuojelu
8	11_3 Selvitys pysäköintiratkaisusta
9	11_4 Selvitys tontin rajalla olevista ikkunoista
10	11_5 Rakennushistorian selvitys
11	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1213-00/15
12	Yhteiskirje_koskien asemakaavan_muutosta_sekä_poikkeamispäätös- tä_(21.5.2015)

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Muistuttaja

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hakija

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



04.04.2016

Kaj/4

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n 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.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja siihen liittyy maankäyttösopimus, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti kaupunginhallituksella.

Poikkeamista koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiin on tullut muutoksia 1.4.2016 alkaen (18.3.2016/196). Samalla päivämäärällä on kumottu edellä mainitun kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §. Muutosten mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille kuulunut poikkeamistoimivalta siirtyy kokonaan kunnille. Lisäksi alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa on laajennettu koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Lisäksi on tehty joitakin lähinnä lakitekniisiä muutoksia.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä päätöksessä mainituin ehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

1 02 Poikkeamishakemus



2	06 Selvitys poikkeamisista ja perustelut
3	07 Ympäristökartta
4	08 Asemakaavaote
5	09 Alustavat suunnitelmat
6	11_1 Hankeen yleiskuvaus
7	11_2 Suunniteltu rakennussuojelu
8	11_3 Selvitys pysäköintiratkaisusta
9	11_4 Selvitys tontin rajalla olevista ikkunoista
10	11_5 Rakennushistorian selvitys
11	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1213-00/15
12	Yhteiskirje_koskien asemakaavan_muutosta_sekä_poikkeamispäätöstä_(21.5.2015)

Oheismateriaali

1	3875 sopimus _ Kasarminkatu 21 poikkeamishakemus
---	--

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistuttaja

Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7



04.04.2016

Kaj/4

Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.1.2016

HEL 2015-004889 T 10 04 01

Rakvv 07-186-15-S, Ksv 5044_8

Hakija

Senaatti-kiinteistöt (jättöpäivämäärä 17.4.2015)

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontti 19 (Korkeavuorenkatu 21)

Haettu toimenpide

8 150 k-m²:n pysyvä virasto- ja hallintorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön poiketen asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta (YH), rakennusala, maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärästä 605 k-m² (8,10 %) sekä autopaikkojen määrästä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen nykyisellä omistajalla eli Suomen valtiolla ei ole enää rakennukselle virastokäyttöä, ja se myydään valtion kiinteistöstrategian mukaisesti. Hakija on tehnyt rakennuksen myynnistä ostajan kanssa esisopimuksen, ja rakennus on tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön.

Hakijan mukaan viitesuunnitelmissa esitetyt rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt on suunniteltu vanhan osan rakennusteollista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa ja arkkitehtuurin omi-



naispiirteitä kunnioittaen. Tyhjillään olevan rakennuksen saaminen käyttöön ja siten täysimääräisen huollon ja kunnossapidon piiriin on osa rakennussuojelua. Muutostöiden suunnittelu ja toteutus tehdään Museoviraston ohjauksessa. Täsmentyneet suojelutavoitteet rakennuksen osalta pystytään jatkossa määrittelemään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Hakija toteaa, että 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.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Alue kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen.

Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla sijaitsee arkkitehti Axel Högbergin suunnittelema, 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo. Rakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennus on rakennettu alun perin asuinkerrostaloksi, mutta se on 1900-luvun alussa otettu vaiheittain virastokäyttöön. Rakennus on toiminut pitkään Rajavartiolaitoksen käytössä.

Rakennuksen alkuperäinen pihasiipi korvattiin vuonna 1987 uudella kuusikerroksisella toimistosiivellä (suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Pirkko ja Arvi Ilonen).

Korttelin muu rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alkupuolella rakennetuista 5–7-kerroksisista asuinkerrostaloista. Viereiselle tontille osoitteessa Punanotkonkatu 2 on äskettäin valmistunut uusi asemakaava, joka sallii tontilla sijaitsevan 8-kerroksinen, vuonna 1965 valmistuneen toimistotalon purkamisen ja korvaamisen uudella, niin ikään 8-kerroksisella asuinkerrostalolla. Naapuritalona Korkeavuorenkadun puolella sijaitsee vuonna 1898 rakennettu asuinrakennus piharakennuksineen, jotka molemmat ovat suojeltuja.



Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia arvokkaita julkisia rakennuksia, kuten Johanneksen kirkko sekä Design-museo ja Arkkitehtuurimuseo. Korkeavuorenkadun puoleinen osa Korkeavuorenkatu 21 tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Johanneksen kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas.

Alueella on voimassa 7.1.1987 vahvistettu asemakaava nro 9147. Asemakaavassa tontti on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Rakennuspaikalle vanhan rakennuksen kohdalle on merkitty rakennusala kuusikerroksiselle rakennukselle, jolle saa sijoittaa enintään 5 920 k-m², ja pihan puolelle on merkitty rakennusala kuusikerroksiselle pihasiivelle, jolle saa sijoittaa enintään 1 450 k-m². Kulmarakennuksen rakennusalan osittain maanpinnan alapuolella sijaitseviin tiloihin sijoittaa enintään 480 k m² työ- yms. tiloja, jotka on osin valaistava luonnonvalolla.

Kerrosalan lisäksi saa pihasiiven kellaritilaan sijoittaa enintään 225 k m² päätearkisto-, kokous- ja teknisiä tiloja. Myös pihalle merkittyyn maanalaiseen tilaan saa kerrosalan lisäksi sijoittaa tontin käyttötarkoitukseen liittyviä varasto-, kokous- ja teknisiä tiloja enintään 330 k-m², ja ullakolle saa sisustaa 100 m² suuruisen saunatilan rakennuksen henkilökuntaa varten. Ullakolle saa sijoittaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennusaloille osoitetun enimmäiskerrosalan määrä on yhteenlaskettuna 7 370 k-m², minkä lisäksi tontille saa sijoittaa em. sauna-, kokous-, työ- ym. varasto- ja teknisiä tiloja yhteensä 655 k m². Kaikki asemakaavan mahdollistama kerrosala on siten yhteenlaskettuna 8 025 k-m², josta maanpäällisen kerrosalan osuus on 7 470 k-m². Tontille toteutuneen kerrosalan määrä on piirustuksista laskettuna 8 150 k-m².

Asemakaavassa tontille on määrätty sijoitettavaksi 8 autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan tontin rajalla olevan rakennuksen seinä on käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen voidaan sijoittaa ikkuna-aukkoja, mikäli se ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään.

Tontilla oleva vanha rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Sitä ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamistai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Asemakaava on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut. Myöhemmin rakennettuun pihasiiveen ei liity erityisiä suojeluarvoja.



Kiinteistö Korkeavuorenkatu 21 on suojeltu myös 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Suojelun tarkempaa kohdentumista tulkitsee Museovirasto. Kohteen suojeluun sovelletaan valtion omistamien rakennusten suojelusta annettua asetusta (480/85) kunnes kohteen suojelu on valtiolta pois luovuttamisen johdosta käsitelty lain rakennusperinnön suojelusta (498/2010) mukaisesti ja tämän lain nojalla tehty päätös on vahvistettu. Suojeluasiaa ei ole toistaiseksi laitettu vireille.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa 100 vuotta virastokäytössä ollut arvo-rakennus pihasiipineen asuinkäyttöön, alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat myymälä- ja liiketilakäyttöön sekä rakentaa asuntoja ullakkokerroksiin. Muutostyöt on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa tiiviissä yhteistyössä Museoviraston kanssa, joka myös valvoo toteutusta.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty käyttötarkoitus muuttuu, rakennusala ylittyy, kerrosalan enimmäismäärä ylittyy 605 k-m² (8,10 %) ja autopaikkojen määrä ylittyy.

Hakija on jättänyt myös asemakaavan muutoshakemuksen (15.5.2013) ja asemakaavan muutos on vireillä. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2016.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Kaupunginmuseo toteaa, ettei ole lausunnonantaja, vaan Museovirasto, koska rakennus on valtion omistama ja asetuksella suojeltu.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (12.8.2015), että kiinteistön alkuperäisen käyttötarkoituksen palauttaminen, ullakkokerroksen asunnot sekä pihasiiven ja piha-alueen muutokset ovat mahdollisia kohteen suojelun kannalta. Kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten sekä maisemallisten arvojen säilyminen voidaan turvata myös asemakaavalla, kunhan suojelumääräyksiä tarkennetaan samaan aikaan vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kadunvarsirakennuksen ulkoasun suojelun lisäksi on huomioitava sisätilojen ja rakenteiden suojelu. Asuntojen suunnittelussa on huomioitava historiallinen tilajärjestely ja kiinteä sisustus. Mahdollisten uusien hissi- ja porrastilojen sijoittamista rakennusrungon ulkopuolelle pihanpuoleiseen julkisivuun tulee tutkia. Piha-alueen muutokset eivät saa vaarantaa suojellun rakennuksen perustuksia tai muita rakenteita.

Suunnitelmat tulee esittää Museoviraston tarkastettaviksi viimeistään rakennuslupaa haettaessa. Museovirasto puoltaa poikkeamisluvan hyväksymistä ja asemakaavan muutoksen valmistelun jatkamista kun edellä esitetyt seikat huomioidaan.



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausuu (22.10.2015) viittaavansa Museoviraston lausuntoon.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausunnossaan (25.9.2015), että rakennusvalvontavirasto sekä kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltavat hanketta, joka vaikuttaa perusteellisesti valmistellulta ja suunnitelma on hallittu niin vanhan kuin uudenkin arkkitehtuurin osalta. Rakennusvalvontaviraston mukaan alkuperäisikkunoita kannattaa vaalia paikoillaan malleina mahdollisille myöhemmille ikkunamuutoksille. Julkisivuväriytyksen sopivan intensiteetin löytäminen mallikatselmusten kautta on tärkeää. Mahdollisen louhinnan myötä on otettava huomioon geotekniset seikat pohjavesikysymyksineen. Rakennusvalvontavirasto tulee suhteuttamaan rakentamismääräyksiin perustuvat vaatimukset rakennus-suojelutavoitteisiin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa lausunnossaan (27.7.2015), että hankkeesta tulee käydä maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 päätöksen mukaiset maankäyttösopimusneuvottelut, jotka tulee saattaa päätökseen ennen poikkeamisluvan hyväksymistä.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) muistuttaa lausunnossaan (5.6.2015), että kiinteistön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinäan. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Ympäristökeskus toteaa kannanotossaan (10.7.2015), että katu- ja raitioliikenteestä aiheutuu melua, mikä tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon. Ääneneristävyysvaatimuksia tarkastettaessa tulee ottaa huomioon etenkin raitioliikenteen yöaikaiset hetkelliset meluhuiput sekä varmistaa, ettei raitioliikenteestä aiheudu mahdollisia runkoääni- tai tärinähaittoja asuinkerroksiin.

Pelastuslaitoksella ei ole tässä vaiheessa varsinaista lausuttavaa asiasta, mutta pyysi (29.5.2015) kiinnittämään paloteknisen suunnittelun yhteydessä huomiota mm. pihasiiven poistumistiejärjestelyihin, sisäpihalle mahdollisesti sijoitettavien roska-astioiden paloturvallisuusa-sioihin sekä parkkihallin savunpoiston tilavarauksiin.

Rakennusvirastolla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälä (HSY), puolustusvoimilla eikä Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ole huomautettavaa.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (21.5.2015), joka koski sekä poikkeamis-



menettelyä että vireille tullutta asemakaavan muutosta. Asiasta tiedotettiin myös lehti-ilmoituksella Eira-Kamppi -lehdessä (27.5.2015). Naapureille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty 1 kappale. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutus

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen / Koy Helsingin Punanotkonkatu 2 pyysi muistutuksessaan (11.8.2015) huomiomaan, että kiinteistöön tulee järjestää riittävät jätetilat asukkaita ja liiketiloja varten, eikä niistä saa aiheutua häiriötä naapuritontin no 14 asukkaille. Kadunvarteen on varattava riittävästi pysäköintitilaa myymälä-, liike- ja toimistotilojen asiakkaita varten. Lisäksi huomautettiin, että mahdolliset iv-konehuoneet, puhaltimet, poistoilmakanavat, terassien katokset, kaiteet tms. eivät saa nousta piharakennuksen nykyisen räystäään yli varjostamaan naapuritonttia no 14.

Tontin no 14 tulevan uudisrakennuksen kellarin hätäpoistumistieportaat, pihan pyöräkatokset ym. saattavat nousta 1. kerroksen asunnoiksi muutettaviksi aiottujen tilojen ikkunoiden tasolle tai eteen, eivätkä tilojen ikkunat saa estää em. rakennelmien toteuttamista. Nykyisen pihakannen taso saattaa säilyä ennallaan, mikä on myös otettava suunnitelmassa huomioon.

Tonttien 14 ja 19 rajalla olevan ulkoseinän ja ikkunoiden sekä näiden kohdalle myöhemmin mahdollisesti rakennettavien piharakennelmien, katosten tai portaiden erilaiset vaatimukset tulee selvittää ja niitä koskevista rasitteista sopia, samoin kuin ikkunoiden ja ulkoseinän julkisivupinnan mahdollisista muutoksista, käsittelystä ja kunnostuksesta. Ulkoseinään asennetut laitteet (lauhduksittimet ym.) on purettava eikä uusia saa asentaa.

Ikkunoiden avaamista tontille no 14 tulee rajoittaa siten, että ko. tontin rakentamisen edellytykset turvataan siinäkin tapauksessa, että maanlaiset tilavaraukset estävät tontilla 14 voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontti sopii sijainniltaan asumiseen ja se tukee rakennuksen suojelu- ja säilyttämistavoitteita. Lähialue on asuttopainotteinen ja asumiseen liittyvät palvelut ovat lähietäisyydellä. Yksi sekoittuneen kaupunkirakenteen olennaisimmista piirteistä kantakaupungin asuntovaltaisilla alueilla on maantaso-



kerrosten liike- ja myymälätilat, jotka tässä hankkeessa muutetaan alkuperäiseen käyttöönsä. Hankkeesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa jo pidemmän aikaa ennen asemakaavasta hankkeen virallista vireilletuloa.

Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu rakennus on palautettavissa takaisin asuinkäyttöön ilman, että rakennuksen suojelevarvot kärsivät, ja rakennukseen on osoitettavissa riittävät asukkaiden yhteis- ja varastotilat sekä riittävä määrä pyörä- ja autopaikkoja. Rakennukseen on lisättävissä parvekkeita tietyn ehdoin, ja piha-alueelle on mahdollista toteuttaa avara oleskelupiha. Hanke on teettänyt liikennemeluselvityksen, jonka mukaan melutasovaatimukset oleskelupihalla täyttyvät. Lisäksi selvityksessä on määritelty asuintilojen ääneneristystarpeet.

Rakennuksesta on Senaatti-kiinteistöjen tilauksesta tehty rakennushistoriallinen selvitys. Viitesuunnitelmassa esitetyt rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustyöt on suunniteltu vanhan osan rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa ja arkkitehtuurin ominaispiirteitä kunnioittaen. Uudemman pihasiiven ei katsota omaavan erityisiä suojelevarvoja.

Vanhan rakennuksen porrashuoneiden on suunnitelmissa esitetty jäävän ennalleen, ja esim. Punanotkonkadun puoleisen B-portaan uuden hissien sijoitus on ratkaistu hyvin erottamalla sen vaatima tila viereisestä huoneistosta varsinaisen porrashuonetilan ulkopuolelta. Koska ullakkoasunnot on tarkoitus toteuttaa 5. kerroksen tiloihin liittyvinä kaksikerroksisina asuntoina huoneistojen sisäisiin portain, ei porrashuoneita ole tarvinnut korottaa, mikä olisi ollut ristiriidassa suojelevarvojen kanssa.

Ullakkoasuntojen ratkaiseminen 5. kerroksen tiloihin liittyvinä kaksikerroksisina asuntoina tuo taloon useampia erittäin suuria asuntoja, joten suunnitellusta huoneistoalasta yli puolessa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän, ja näiden asuntojen keskipinta-alaksi muodostuu yli 80 h-m² asunto- ja maankäyttöohjelman (2012) mukaisesti. Alempien kerrosten asuntojen osalta tulee tutkia myös mahdollisuutta yhdistää niitä myöhemmin siten, että katujen puolelle voidaan muodostaa pitkiä huonetilarajoja, mikä olisi rakennuksen historiallisten ja arkkitehtonisten ominaispiirteiden mukaista.

Katutason tilat on tarkoitus muuttaa myymälä- ja liiketilakäyttöön, mikä on huomattava parannus pohjakerroksen entiseen, suljettuun ilmeeseen. Muutos elävöittää Korkeavuoren- ja Punanotkonkadun kulmaa ja yhdistää Korkeavuorenkadun etelä- ja pohjoisosan kivijalkamyymäläosuuksia. Muutostyön myötä aikoinaan ikkunoiksi muutetut alkuperäiset oviaukot avataan uudelleen. Tilojen tekniset varusteet ja esim.



mahdolliset ravintolatilojen poistoilmanvaihtohormit on sijoitettava rakennusrungon sisään ja johdettava vesikaton yläpuolelle.

Ikkunat on esitetty uusittavaksi niiden huonon kunnon takia, sekä huoneistojen ilmanvaihdon ja ääneneristävyyden turvaamiseksi. Osa ikkunoista on kuitenkin alkuperäisiä, ja niiden osalta tulee tutkia ensisijaisesti säilyttävää ratkaisua. Hanke on teettänyt selvityksen liikennemellun äänitasoista ja rakennuksen ääneneristystarpeesta. Rakennusvalvontavirasto tulee suhteuttamaan rakentamismääräyksiin perustuvat vaatimukset rakennussuojelutavoitteisiin.

Rakennuksen kadunpuoleisten julkisivujen suojellut vesikatot säilyvät ennallaan. Sen sijaan sisäpihan puolella katonlapepeisiin on tarkoitus upottaa kattoterassisyvennyksiä. Samalla poistuu 1980-luvulla tehty, ikkunaksi naamioitu iv-konehuoneen ilmastointiritilä. Uusista kattoterasseista huolimatta vanhaa, yhtenäistä kattopintaa jää sen verran paljon jäljelle, että alkuperäisen katon muoto ja hahmo säilyvät ja muutos voidaan toteuttaa. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laskien vanhan rakennuksen kerrosalan määräksi on tarkentunut 5 642 k-m² uusien ullakkoasuntojen kerrosalan ollessa 600 k-m². Kaavassa rakennusosalalle osoitetun kerrosalan (5 920 k-m² + 100 k-m²) ylitykseksi muodostuu siten 225 k m² (3,8 %). Voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikaisen kerrosalan laskemistavan mukaan ylitys on 555 k-m² (9,21 %).

1980-luvulla puretun alkuperäisen pihasiiven tilalle rakennettu toimistosiiپی on tarkoitus uudistaa täysin, jotta se soveltuisi asumiskäyttöön. Muutostyön yhteydessä pihajulkisivu on esitetty suoristettavaksi ja siten kokonaan uudelleen rakennetuksi, jolloin pihasiivelle osoitettu rakennusala ja kerrosalan enimmäismäärä ylittyvät. Toimistosiiپیellä ei ole katsottu olevan erityisiä suojeluarvoja ja asuinkerrosten tarkoituksenmukainen ratkaisu edellyttää rakennusmassan laajennusta, joten esitetty toimenpide on toteutettavissa. Lisäksi ullakko on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön, mikä lisää kerrosalan ylitystä; yhdessä ullakkokerroksen rakentamisen kanssa rakennusosalalle osoitetun kerrosalan (1 450 k-m²) ylitykseksi muodostuu 380 k-m² (26,2 %).

Pihasiiven ullakkorakentamisen myötä kattolapetta on tarkoitus korottaa sisäpihan puolella, mutta lappeen harjakorkeus säilyy ennallaan ja korotus on sisäänvedetty jääden räystäältä mitattavan 45 asteen kulman alle. Korotuksella ei siten ole vaikutuksia tontin tai naapurien pihojen valaistusolosuhteisiin ja korttelin sisäosien kattomaisemasta on mahdollista tehdä mielenkiintoinen ja rikas, kuten Helsingin eteläisille kantakaupungin kortteleille on tyypillistä.



Vanhan rakennuksen yhteydessä ei sen osalta edellytetä autopaikkojen osoittamista. Vanhan rakennuksen ullakon sekä pihasiiven käyttötarkoituksenmuutos asumiseen on laajuudeltaan yhteensä 2 050 as-k-m², josta 1 200 k-m² ylittävälle osuudelle on autopaikkoja osoitettava nykyisten autopaikkojen laskentaohjeiden mukainen määrä. Laskentaohjeiden mukaan liiketiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Siten tontin autopaikkavelvoitteeksi muodostuu 6 ap. Nämä autopaikat ovat toteutettavissa tontille esimerkiksi pihakannen alle autohissiä hyödyntäen, jolloin asukkaalle saadaan rakennettua oleskelupiha. Hanke on suunnitelmassa esittänyt toteutettavaksi autopaikkavelvoitetta suurempaa autopaikkamäärää robottipysäköintijärjestelmää hyödyntäen, jolloin kannen alaisiin tiloihin saataisiin sijoitettua jopa 33-44 autopaikkaa. Polkupyörille on asuinhuoneiden suuri koko huomioon ottaen esitetty riittävästi säilytystilaa.

Rakennuksen säilymisen turvaamiseksi asemakaavasta poikkeamisenettelyn rinnalla laaditaan lisäksi saman sisältöistä asemakaavamuutosta, jotta rakennuksen suojeluarvot pystytään pysyvästi turvaamaan. Kiinteistölle on laadittu uudet suojelumääräykset, jotta uusrenesanssirakennuksen rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä. Suojelumääräykset ovat tämän poikkeamispäätöksen ehtoina.

Korkeavuorenkatu 21 tontin (no 19) ja Punanotkonkatu 2 tontin (no 16) rajalla olevan ulkoseinän käsittelystä, aukotuksesta ym. tonttien omistajat sopivat keskinäisin rasitesopimuksin.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja suojeluarvojen turvaaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 11.3.2015 päivättyä suunnitelmaa, alla lueteltujen ehtojen mukaan tarkistettuna. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta seuraavin ehdoin:

- Kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus, ja tontti sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Vanhaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisä-



- rakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen tms. rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. 1980-luvulla rakennetulla pihasiivellä ei kuitenkaan ole vastaavia suojeluarvoja.
- Vanhan rakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa myymälä-, liike- tai muita asiakaspalvelutiloja ja sisäänkäyntien näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.
 - Vanhan rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohtat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.
 - Vanhan rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun tehtävien uusien parvekkeiden on oltava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ulokeparvekkeita, joita ei saa lasittaa.
 - Vanhan rakennuksen vesikattoon saa pihan puolelle avata aukkoja kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon muoto ja kokonaishahmo edelleen säilyvät, kuten viitesuunnitelmassa on esitetty. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.
 - Vanhan rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja tarvittaessa uusiminen alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.
 - Vanhan rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat mm. rakennuksen vanhat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöksyt sekä alkuperäiset porraskaiteet sekä väli- ja kerrostasanteiden sementtimosaikkipinnat. Pääporrashuoneissa vain entistävät toimenpiteet sallittuja.
 - Vanhan rakennuksen muita arvokkaita sisätiloja ovat 3. kerroksen kulmahuoneen sekä ullakon tornihuoneen seinäpaneloinnit ja -kornit, alkuperäiset sisäovet, alkuperäiset tulisijat sekä huonetilojen alkuperäiset kattolistat ja kattopinnat tikkurappauksineen.
 - Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Vanhan rakennuksen huoneistojen suunnittelussa tulee tutkia huoneiden välisten pitkien näkymien ja tilasarjojen säilyttämistä ja tarvittaessa palauttamista, tai sen on oltava asuntoja yhdistämällä mahdollista myöhemmin.



- Pihasiiven uuden julkisivun on oltava arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoinen vanhan rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla.
- Asukkaita varten on osoitettava riittävät yhteis- ja varastotilat.
- Tontille on suunniteltava ja rakennettava istutettu leikki- ja oleskelupiha rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja ja jätehuollon tilat on sijoitettava rakennusrungon tai pihakannen sisään.
- Tontille on sijoitettava vähintään 115 polkupyöräpaikkaa pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Tontille tulee osoittaa vähintään 6 autopaikkaa asukkaiden käyttöön.
- Pysäköintitilojen poistoilmahormit, mahdolliset liiketilojen poistoilmahormit sekä tekniset varusteet on sijoitettava rakennuksen sisään ja poistoilma on johdettava kattotason yläpuolelle.
- Katujulkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet näkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.
- Rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhinta- tai muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).
- Ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä tulee pyytää museoviraston lausunto.

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Riitta Salastie (rakennussuojelu), arkkitehti, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Raila Hoivanen (teknistaloudellinen suunnittelu), diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi