



20.06.2016

Kaj/4

§ 627

Poikkeamishakemus (Kuntatalo Oy, Kallion tontti 11303/3, Toinen Linja 14)

HEL 2014-015224 T 10 04 01

Rakvv 11-3839-14-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Kuntatalo Oy:n asemakaavaa nro 8162 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää pysyvää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että hallinto- ja virastokäyttöön määrätyssä kiinteistössä sallitaan myös muu toimistokäyttö.

Hakija

Kuntatalo Oy (jättöpäivämäärä 17.12.2014, hakija on täydentänyt hakemusta kerrosalatietojen osalta sähköpostitse 15.12.2015)

Rakennuspaikka

11. kaupunginosan (Kallio) korttelissa 303 sijaitsevalla tontilla 3 (osoitteessa Toinen linja 14)

Haettu toimenpide

Toinen linja 14 kiinteistön (20 129 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen myös muuhun toimistokäyttöön kuin hallinto- ja virastokäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksessa toimivan Kuntaliiton toiminnan tehostamisen myötä toimistotiloja on jäänyt tyhjilleen ja vapautuu jatkossa lisää. Lisäksi hakija esittää perusteiksi olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön, tilanteen muuttamisen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvan rikastuttamisen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämisen.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Toinen linja 14 kiinteistö rajautuu osittain alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien



rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset laitokset).

Alueella on voimassa 8.1.1980 vahvistettu asemakaava nro 8162. Asemakaavan mukaan kiinteistö on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Kaavan sallima enimmäiskerrosala on 17 000 m², jonka lisäksi varasto- ja sosiaalityö saa rakentaa 1. kerrokseen enimmillään 1 000 m². Tontilla sijaitseva rakennus, nk. Kuntatalo, on valmistunut vuonna 1982.

Rakennuksen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuutila Oy. Rakennuksessa on viisi kerrosta. Rakennusrekisterin mukainen rakennuksen kokonaisala on 27 441 m² ja kerrosala 17 807 m². Hakijan laskelmien mukaan rakennuksen kerrosala on 20 129 k-m² ja huoneistoala 17 454 h-m².

Nykytilanteessa kiinteistö on kokonaisuudessaan Kuntaliiton käytössä. Hakijan mukaan toiminnan tehostamisen myötä toimistotiloja on jäänyt tyhjilleen ja vapautuu jatkossa lisää. Hakijan tarkoituksena on sijoittaa oma toimintansa rakennuksen 4. ja 5. kerrokseen, jolloin 2. ja 3. kerros vapautuvat vähintään osittain vuokrattavaksi.

Hakemus koskee kiinteistön myös muunlaisen toimistokäytön kuin hallinto- ja virastokäytön mahdollistamista hallinto- ja virastorakennusten korttelialueella.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että voimassa oleva asemakaava sallii kiinteistössä vain hallinto- ja virastokäytön.

Saadut lausunnot

Kiinteistövirasto on ilmoittanut käyvänsä hakijan kanssa poikkeamis päätöksen edellyttämät maankäytösopimusneuvottelut.

Muilla viranomaistahoilla ei ole asiaan huomautettavaa.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (12.1.2015). Poikkeamishakemus asiakirjoineen on ollut nähtävillä 21.1. - 4.2.2015 kaupungin ilmoitustauluilla kaupungintalolla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Perustelut



Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se johtaa nykytilanteessa voimassa olevan asemakaavan mu-
kaista käyttöä parempaan lopputulokseen kaupunkikuvan monipuolistu-
misen, rakennuksen käytön ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten
osalta. Kiinteistön sijainti ja alueen luonne tukevat vapaata toimisto-
käyttöä.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat olemassa olevan rakennuksen tarkoi-
tuksenmukainen käyttö, tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimi-
sen jälkeen, kaupunkikuvan rikastuttaminen ja elinkeinoelämän toimin-
taedellytysten edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-
selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-
nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-
voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku-
tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä-
viä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Kaupunginhallituksen johtosääntö 8 § kohta 9
Rakennusvalvontataksa 2016 8 § ja 17 §

Maksu

900 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava
rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-
lisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeaa-
misspätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettä-
vä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen
katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkir-
jan nähtävilläolopäivää.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi



20.06.2016

Kaj/4

Liitteet

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Hakijan selvitys poikkeamisesta perusteluineen
- 3 Alustavat suunnitelmat
- 4 Ympäristökartta
- 5 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Hakija

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 9 kohdan mukaan se päättää rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarvealueella ja saman lain mukaisista, kunnan toimivaltaan kuuluvista poikkeamisista silloin, kun asiaan liittyy maankäyttösopimus.

Poikkeamista koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 27.5.2016 ja se sisältyy asian oheismateriaaliin.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.



20.06.2016

Kaj/4

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Hakijan selvitys poikkeamisesta perusteluineen
- 3 Alustavat suunnitelmat
- 4 Ympäristökartta
- 5 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto

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



20.06.2016

Kaj/4

Kanslian taloushallinto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 4.3.2016

HEL 2014-015224 T 10 04 01

Rakvv 11-3839-14-S, Ksv:n hankenumero 1202

Hakija

Kuntatalo Oy (jättöpäivämäärä 17.12.2014, hakija on täydentänyt hakemusta kerrosalatietojen osalta sähköpostitse 15.12.2015)

Rakennuspaikka

11. kaupunginosan (Kallio) korttelissa 303 sijaitsevalla tontilla 3 (osoitteessa Toinen linja 14)

Haettu toimenpide

Toinen linja 14 kiinteistön (20 129 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen myös muuhun toimistokäyttöön kuin hallinto- ja virastokäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksessa toimivan Kuntaliiton toiminnan tehostamisen myötä toimistotiloja on jäänyt tyhjilleen ja vapautuu jatkossa lisää. Lisäksi hakija esittää perusteiksi olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä, tilanteen muuttamista asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvan rikastuttamista ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämistä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Toinen linja 14 kiinteistö rajautuu osittain alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset laitokset).



Alueella on voimassa 8.1.1980 vahvistettu asemakaava nro 8162. Asemakaavan mukaan kiinteistö on Hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Kaavan sallima enimmäiskerrosala on 17 000 m², jonka lisäksi varasto- ja sosiaalityö saa rakentaa 1. kerrokseen enimmillään 1 000 m². Tontilla sijaitseva rakennus, nk. Kuntatalo, on valmistunut vuonna 1982.

Kiinteistössä sijaitsee yksi rakennus, joka on valmistunut 1982. Rakennuksen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuutila Oy. Rakennuksessa on viisi kerrosta. Rakennusrekisterin mukainen rakennuksen kokonaisala on 27 441 m² ja kerrosala 17 807 m². Hakijan laskelmien mukaan rakennuksen kerrosala on 20 129 k-m² ja huoneistoala 17 454 h-m².

Nykytilanteessa kiinteistö on kokonaisuudessaan Kuntaliiton käytössä. Hakijan mukaan toiminnan tehostamisen myötä toimistotiloja on jäänyt tyhjilleen ja vapautuu jatkossa lisää. Hakijan tarkoituksena on sijoittaa oma toimintansa rakennuksen 4. ja 5. kerrokseen, jolloin 2. ja 3. kerros vapautuvat vähintään osittain vuokrattavaksi.

Hakemus koskee kiinteistön myös muunlaisen toimistokäytön kuin hallinto- ja virastokäytön mahdollistamista hallinto- ja virastorakennusten korttelialueella.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että voimassa oleva asemakaava sallii kiinteistössä vain hallinto- ja virastokäytön.

Saadut lausunnot

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö-sopimuksen tekemistä. Hankkeen edustajat neuvottelevat maankäyttö-sopimuksesta tonttiosaston kanssa.

Muilla viranomaistahoilla ei ole asiaan huomautettavaa.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (12.1.2015). Poikkeamishakemus asiakirjoineen on ollut nähtävillä 21.1. - 4.2.2015 kaupungin ilmoitustauluilla Kaupungintalolla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se johtaa nykytilanteessa voimassa olevan asemakaa-



van mukaista käyttöä parempaan lopputulokseen kaupunkikuvan monipuolistumisen, rakennuksen käytön ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten osalta. Kiinteistön sijainti ja alueen luonne tukevat vapaata toimistokäyttöä.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö, tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvan rikastuttaminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

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.

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.1.2015

HEL 2014-015224 T 10 04 01

Kuntatalo Oy on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) korttelissa 303 sijaitsevalla tontilla 3 (osoitteessa Toinen linja 14).

Hakemus koskee kiinteistön myös muunlaisen toimistokäytön kuin hallinto- ja virastokäytön mahdollistamista hallinto- ja virastorakennusten korttelialueella.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa poikkeamisasiassa.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi