



8.12.2015

Vp/3

3 Poikkeamishakemus (Kluuvi, Yliopistonkatu 4) (b-asia)

HEL 2015-008043 T 10 04 01

Rakvv 2-2208-15-S, Ksv 5044_17

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Helsingin yliopiston rahastojen asemakaavaa nro 8662 koskevan poikkeamishakemuksen. Hanke edellyttää poikkeamista:

- asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta 5 697 k-m2:llä (99,5 %),
- rakennusalan rajaa pihalla koskevasta asemakaavamääräyksestä,
- asemakaavan vesikaton korkeusasemasta 2,2 metrillä ja räystään korkeusasemasta 1,7 metrillä sekä
- huoltoajoa koskevista asemakaavamääräyksistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hanke toteutetaan 30.6.2015 päivätyjen suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.
- Esitetyt lisärakentamis- ja muutostyöt sekä ylimpien kattokerrosten ja ilmastointikonehuoneiden rakenteet sekä ilmanvaihtohormit, lauhduttimet, puhaltimet ja piiput on käsiteltävä osana rakennuksen arkitekhtuuria. Ne tulee sovittaa suojeltaviin rakennuksiin ja suunnitella siten, etteivät ne näy kaupunkinäkymissä ja heikennä pihanäkymiä.
- Tontin lastaus- ja huoltotilat sekä pysäköintitilat tulee sijoittaa maan alle Kluuvin huoltotunnelin yhteyteen.

Hakija

Helsingin yliopiston rahastot (7.7.2015)

Rakennuspaikka

2. kaupunginosan (Kluuvin) korttelin 26 tontti 5

Hakemus

Yliopiston hallintorakennuksen kokonaisvaltainen peruskorjaus, rakennuksen julkisivujen uudistaminen, sisätilojen muokkaaminen uusien käyttötarpeiden mukaan, talotekniikan uusiminen ja pihan kattaminen sisätilaksi poiketen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudes-



ta, rakennusalan rajasta, vesikaton ja räystäään ylimmän kohdan korkeusasemasta sekä huoltoajoa koskevasta määräyksestä.

Alimman kellarikerroksen K5 paikoitustilat säilyvät ennallaan. Kellarikerroksissa K4-K2 sijaitsevat liikuntatilat peruskorjataan ja uudistetaan. Ylimpään kellarikerrokseen K1 ja 1.–2. kerrokseen sijoitetaan yliopiston Tiedekulma, joka on yliopistokampuksen keskus ja kohtaamisen paikka. Katujulkisivuun tehdään aukotuksia ja sisäänkäyntejä. Katetusta sisäpihasta muodostetaan "Tori", joka yhdistää Tiedekulman ja toiminnot. Toimistokerrokset 3.–6. muokataan nykyaikaisiksi monitoimitiloiksi. Rakennusmassaa korotetaan ja katujulkisivua kiertää terassi.

Hakija toteaa, että rakennusoikeuden ylitys johtuu pääosin kellaritilojen käyttötarkoituksen muutoksista ja sisäpihan kattamisesta Rakennusoikeuden ylityksestä on poikkeamispäätös vuodelta 2006 (kellaritilojen muutos liikunta- ja autopaikoitustiloiksi).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tavoitteena on rakennuksen profiilin merkittävä kohottaminen ja virastotalomaisen hallintorakennuksen kehittäminen kävelykeskustaan sopivaksi ja ympäristön kanssa vuorovaikutuksessa olevaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi rakennukseksi.

Rakennuksen kerrosalaksi tulee yhteensä 11 422 k-m² poikkeamishakemuksessa esitetyn hankkeen toteutuksen jälkeen. Tämä tarkoittaa 5 697 k-m² lisäystä (99,5 %) asemakaavan mukaiseen kerrosalaan 5 725 k-m². Nykyinen rakennettu kerrosala on huomattavasti asemakaavan kerrosalaa suurempi, mikä johtuu kellaritilojen aikaisemmin tehdystä käyttöönotosta liikuntatiloiksi ja siitä, että kellaritiloja ei laskettu aikaisemmin kerrosalaan. Poikkeamishakemus tarkoittaa 1 811 k-m²:n lisärakentamista nykytilanteeseen nähden, mikä muodostuu lähinnä pihan kattamisesta ja uudesta ullakkokerroksesta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Tontilla on voimassa 27.1.1984 vahvistettu asemakaava nro 8662. Asemakaavan mukaan tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +28.0 sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +26.0. Pihaa koskee merkintä tontin osa (b), jossa on sallittu huoltoajo nykyisen Kluuvin kauppakeskuksen tonteille. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 725 k-m². Asemakaava mah-



dollistaa kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi maanalais-ten tilojen rakentamisen.

Korttelin kohdalla on voimassa Keskustan huoltotunnelin maanalainen asemakaava nro 11300, joka on hyväksytty 15.12.2004. Siinä kortteliin on varattu tila korttelikohtaisia maanalaisia huolto- ja lastaustiloja varten.

Kaupunginhallituksen 24.8.1987 hyväksymien liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteiden mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta, jossa kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä- ja ravintolatoiloiksi. Periaatteiden mukaan pihatilat keskustassa voidaan kattaa lasikatteilla.

Tontin lähistön rakennukset kuuluvat Senaatintorin ympäristön alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteluun.

Yliopistonkatu 4 on rakennettu yliopiston hallintorakennukseksi vuonna 1977 arkkitehti Toivo Korhosen suunnitelmien mukaan. Rakennuksessa on kuusi maanpäällistä kerrosta ja viisi kellarikerrosta. Koko korttelin huoltoliikenne on hoidettu maanalaisien yhteyksien kautta. Tontin lastauspiha ja jäteasema ovat Kluuvin tunnelin yhteydessä. Rakennuksen viidennessä kellarissa on 18 autopaikan autohalli, josta on maanalainen yhteys Kluuvin kauppakeskuksen autohallin kautta Kluuvin tunneliin.

Rakennus on niukkaeleinen ja katutasoltaan sulkeutunut. Julkisivut ovat betonielementtejä. Rakennus on hakemuksen mukaan peruskorjauksen tarpeessa.

Kellaritilojen käyttötarkoitus on vuonna 2006 annetulla poikkeamispäätöksellä muutettu liikuntatiloiksi ja autohalliksi. Niiden muutoksien jälkeen rakennuksen kokonaiskerrosalaksi tuli 9 611 k-m², mikä tarkoitti 3 886 k-m² ylitystä (68 %) asemakaavassa osoitetusta.

Rakennuspaikkaa rasittaa rasitesopimus, mikä koskee Kluuvin kauppakeskuksen tontin (nro 2/36/22) oikeutta käyttää pihaa huoltoajoon siten kuin asemakaavassa on osoitettu.

Helsingin yliopisto järjesti arkkitehtuurikutsukilpailun rakennuksen peruskorjauksen ja uudistamisen suunnittelusta 16.6. - 31.10.2014. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto JKMM Oy. Poikkeamispäätöstä haetaan heidän jatkokehiteltyjen suunnitelmiensa pohjalta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.8.2015). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen 4.9.2015 mennessä. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Hakemuksesta ei tullut määräaikana yhtään muistutusta.

Naapurin kannanotto

Naapurikiinteistö toteaa 9.9.2015 lähetetyssä kannanotossaan, että sisäpihan osalta suunnitelmalla on suuria vaikutuksia Kluuvin kauppakeskukseen. Asemakaavan nro 8662 mukaiset veloitteet tontilla 5 ja tontin 22 oikeudet sisäpihan käyttöön on otettava huomioon suunnitelmassa. Tärkeitä säilytettäviä oikeuksia ovat huolto kahteen suuntaan ja se, että olemassa olevat poistumistiet naapurin kautta säilytetään tai niille löydetään korvaavat reitit.

Vastine

Asemakaava nro 8662 on aikaisemmin ollut voimassa sekä Kluuvin kauppakeskuksen tontilla 22 että yliopiston tontilla 5. Se salli kauppakeskuksen huoltoyhteyden järjestämisen yliopiston tontin kautta. Kauppakeskuksen huolto toteutettiin kuitenkin jo 1980-luvun rakentamisen yhteydessä maanalaisesti Kluuvin huoltotunnelin kautta.

Kluuvin kauppakeskukselle on sen jälkeen 18.6.2010 hyväksytty uusi asemakaavan muutos nro 11922, jossa määrätään, että tontin tavara- ja jätehuoltotilat tulee sijoittaa tontin maanalaiseen huoltotilaan, joka on yhteydessä Kluuvin huoltotunneliin. Kiinteistöön ei asemakaavan mukaan saa järjestää huolto- ja ajoyhteyttä katutasosta eikä kiinteistön tavara- ja huolto saada järjestää kadulta. Tämä asemakaava ei siis salli ajoyhteyttä katutasosta mitään kautta eli ei myöskään naapuritontin nro 5 kautta. Huollon järjestäminen maanalaisesti on liikekeskustan alueen yleinen asemakaavoitus- ja suunnitteluperiaate.

Kiinteistöviraston tonttiosaston lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa lausunnossaan 20.10.2015, että poikkeamislupa ei korota merkittävästi tontin arvoa, joten maankäyttö- ja rakennusneuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Perustelut

Hakemuksessa esitetyn 1 811 k-m²:n lisäkerrosalan rakentaminen tontille on perusteltua, koska kerrosalamuutos tapahtuu olemassa olevan yliopistorakennuksen pihatiloissa ja ullakolla. Kattokorkeuksien korottamista ullakolla 2,2 metrillä ja räystäiden korottamista 1,7 metrillä voidaan pitää vähäisinä muutoksina kun ullakkokerroksien lisärakentamis-



ja muutostyöt sekä ilmastointikonehuoneiden kaikki rakenteet suunnitellaan huolella osana rakennuksen arkkitehtuuria ja siten, etteivät ne näy kaupunkinäkymissä.

Pihatilan kattaminen sisätilaksi edellyttää asemakaavassa sallitun huoltoajon poistamista pihalta. Koko korttelin huoltoajo on toteutettu Kluuvin huoltotunnelin kautta eikä Kluuvin kauppakeskuksen huoltoa ole nykyisinkään järjestetty Yliopistonkatu 4:n pihatilan kautta. Kluuvin kauppakeskuksen uusi asemakaava nro 11922 kieltää huollon järjestämisen muualta kuin maan alta. Siten huoltoajomahdollisuuden poistaminen pihalta ei häiritse tulevaa asemakaavoitusta eikä asemakaavan mukaista toteutusta.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutokset ovat liikekeskustan suunnittelutavoitteiden mukaisia ja hanke elävöittää kävelykeskustaa avaamalla pohjakerrostilat katutasossa.

Keskustaa koskevat suunnitteluperiaatteet asetetaan ehdoksi poikkeamispäätökselle, jotta ei aiheuteta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle. Poikkeamispäätöksen ehdot koskevat hakemuksen mukaisten suunnitelmakuvien periaatteiden mukaista toteutusta, rakennuksen suunnittelua ja kaupunkikuvaa, huolto-, lastaus- ja pysäköintitiloja.

Poikkeamisen erityinen syy on se, että hanke edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä rikastuttaa kaupunkikuvaa.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoin 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 172, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3§

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2015, 8 §

Maksu

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



8.12.2015

Vp/3

866 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä päivänä 21.12.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Karppinen, arkkitehti, puhelin: 310 37200
anne.karppinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Muu selventävä aineisto
- 6 Naapurin kannanotto

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2



8.12.2015

Vp/3

Kannanoton lähettänyt

Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566