



§ 138

Eira, Engelin aukio 21, poikkeamishakemus

HEL 2018-009629 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05518, hankenumero 5044_91

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 6. kaupunginosan (Eira) korttelin 6230 tonttia 21 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7341 seuraavasti:

- Asemakaavaan osoitettu rakennusoikeus (585 k-m²) ylitetään 211 k-m² (36,1 %).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Porrashuoneisiin ja yleisiin tiloihin kohdistuvat korjaukset ja entisöinnit toteutetaan 7.2.2019 päivättyjen suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.
- jatkosuunnittelun yhteydessä muutos- ja korjaustöistä on kuultava asiantuntijaviranomaisena kaupungin museota sekä varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Hakija

Bostadsaktiebolag Ehrens värdsvägen 21 (jättöpäivämäärä 30.6.2018)

Rakennuspaikka

Helsingin kaupungin 6. kaupunginosan (Eira) korttelin 6230 tontti 21

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen erillisen aputilan rakentamiseen ja osittaisen kerrostasanteiden yhdistämistä asuinhuoneistoihin poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7341 siten, että rakennusoikeus ylittyy 211 k m² (36,1 %). Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi 796 k-m² nykyisen 585 k-m² sijaan (tontin pinta-ala on 487 m²).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että esitetyt toimenpiteet parantavat asumismukavuutta sekä kunnioittavat asuinrakennuksen ominaispiirteitä myös rakennuksen porrashuoneessa, jonka syvyys ja ulkonäkö vaihtelevat tällä hetkellä kerroksittain. Töiden yhteydessä on myös tar-



koitus ennallistaa porrashuoneiden interiööriä ja yhdenmukaistaa porrashuoneen tasanteet kerroksittain.

Hakijan mukaan rakennuksen yhteisiä aputiloja on muutettu vuonna 2007 asuinhuoneistoiksi asuntojen lisäyksen yhteydessä. Asuinhuoneistojen sisäisen portaan kulun sekä porrashuoneen ulkonäön puitteissa tarkoituksena on asentaa toisen, kolmannen ja neljännen kerroksen huoneistojen ovet viistosti. Porrashuoneiden ovet ovat olleet alkujaan viistosti asennettuja. Korjaustöiden yhteydessä on tarkoitus entisöidä ja uusia osa porrashuoneiden ovista ja boordeista. Koska asuinrakennuksen huoneistojako muuttuu kuudesta huoneistosta kolmeksi, tarkoituksena on vähentää porrastasanteiden ovimäärää neljästä kahteen oveen. Poikkeamisella ei puututa rakennuksen arvokkaiisiin julkisivuihin eikä kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja porrashuoneissa tehtävät muutokset ovat vaikutukseltaan pieniä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 määräämä rakennuskielto (nro 12561) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 2.11.1976 vahvistettu asemakaava nro 7341. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 585 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas ja rakennusta tai sen osaa ei rakennushistoriallisen arvonsa tai arvokkaan kaupunkikuvan takia saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Tällä tontin osalla ei saa suorittaa sellaista uudisrakentamista eikä sellaisia lisärakentamis-, muutos-, tai korjaustöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tai kaupunkikuvan rakennustaiteellista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Helsingin uudessa yleiskaavassa - Kaupunkikaavassa rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungiksi (C2), jota koskee määräys: keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapal-



velujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tontti rajautuu alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Eiran kaupunginosa, Huvilakadun korttelit ja Mikael Agricolan kirkko).

Engelinaukio 21:n tontin rakennuksen on suunnitellut arkkitehtisuunnittelija Emil Svensson. Rakennus on rakennettu naapuritontin 6230/21 rakennukseen kiinni. Rakennukset ovat rakennettu samaan aikaan ja tontteja yhdistää yhtenäinen ja jugend-aikakaudelle tyypillinen muurattu luonnonkivimuuri. Alkuperäinen ulkoarkkitehtuuri on pääpiirteissään hyvin säilynyttä, joskin mm. alkuperäiset ikkunat ja ulkovaipan materiaalit ovat pääosin uusittuja. Rakennusosien korjaamisessa ja uusimisessa on kuitenkin pyritty kunnioittamaan alkuperäistä detajiiikkaa, materiaaleja ja värytystä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (12.11.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskukselta) sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (20.11.2018), että asemakaavan suojelumääräys ei ulotu asuinkerrostalon sisätiloihin saakka, mutta esitetty kerrosalan vähentäminen puolijulkisista porrashuoneista niiden kerrostasanteilla ja tilojen liittäminen asuinhuoneistoihin on ristiriidassa rakennushistoriallisten arvojen säilyttämisen kanssa. MRL:n § 118 mukaan rakentamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Kaupunginmuseo katsoo, ettei porrashuoneen ja kerrostasanteiden



pienentäminen ole rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden säilymisen kannalta toivottavaa. Muutoksella olisi vaikutusta sekä portaan että porrashuoneen ulkoasuun ja valaistusolosuhteisiin. Porrashuoneen ulkoasu on alkuperäisten rakennuspiirustusten mukaan ollut erilainen eri kerrostasanteilla siten, että toisen kerroksen kerrostasanteen takaseinä on ollut viistetty ja muissa kerroksissa tila on ollut suorakulmainen.

Kaupunginmuseon mielestä poikkeamispäätöksen hakemuksessa esitetty muutos ei mahdollista huoneistojen mahdollista palauttamista alkuperäistä tilannetta vastaavaksi useammaksi huoneistoksi, joiden ovet mahtuisivat avautumaan porraskäytävään. Nyt suunnitelmassa esitetään tarpeettomien ulko-ovien poistamista, mitä museo pitää myös kulttuurihistoriallista arvoa heikentävänä muutoksena. Kaupunginmuseo ei puolla poikkeamista esittämiensä huomioiden vuoksi.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo lausunnossaan (10.12.2018), että poikkeaminen voidaan myöntää. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta ei ole saapunut lausuntoa määräaikaan mennessä eikä poikkeamisluvan valmisteluajana.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylitys edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Aputilojen lisääminen rakennuksessa parantaa asumisen olosuhteita sekä kiinteistön käytettävyyttä. Suunniteltu muutos kunnioittaa rakennuksen ominaispiirteitä, jolloin uudet tilamuutokset ja talotekniset ratkaisut ovat toteutettavissa alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopeutuen.

Kaupunginmuseo toteaa sähköpostitse annetussa lausunnossaan (11.2.2019), että se puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä 7.2.2019 toimitettujen suunnitelmien mukaisesti. Jatkosuunnittelun yhteydessä muutos- ja korjaustöistä on kuultava asiantuntijaviranomaisena kaupunginmuseota sekä varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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.



12.03.2019

Hakijalle on toimitettu saapuneet lausunnot (sähköposti 25.1.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että porrashuoneisiin ja yleisiin tiloihin kohdistuvat korjaukset ja entisöinnit on tarkoituksena suorittaa rakennuksen aikakautta kunnioittaen ja rakennuksen ominaispiirteitä huomioiden etenkin tilojen yksityiskohdissa, kuten värimaailmassa, ovien detaljikkaassa ja rakennusaineisten koristelistojen korjauksessa. Poiketen alkuperäisesti esitetystä suunnitelmasta porrashuoneisiin ja yleisiin tiloihin kohdistuvat korjaukset ja entisöinnit toteutetaan 7.2.2019 päivätyn suunnitelman mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 500 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Alustavat suunnitelmat 7.2.2019 ja asemapiirustus



12.03.2019

Asia/17

- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija/Hakijan edustaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat 7.2.2019 ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Päivitetty poikkeamispäätöshakemus, Engelin aukio 21
- 2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruot-
salainen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.11.2018