



§ 225

Kamppi, Lönnrotinkatu 37, poikkeamishakemus

HEL 2021-014332 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-10266, hankenumero 5044_155

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4078 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9418 seuraavasti:

- Rakennus muutetaan opetuskäyttöön vastoin asemakaavassa osoitettua käyttötarkoitusta hallinto- ja viristorakennusten korttelialueena (YH).
- Rakennukselle osoitettu rakennusoikeus ylitetään 440 k-m²:llä (46 %). Muutostyöt tapahtuvat kuitenkin olemassa olevan rakennuksen ulkovaipan sisäpuolella.
- Asemakaavassa osoitettujen katujulkisivujen ääneneristävyysvaatimusten sijaan meluntorjunta toteutetaan uuden käyttötarkoituksen mukaan, nykyisten säädösten edellyttämällä tavalla.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Muutostyöt eivät saa vaarantaa rakennuksen tai sen sisätilojen historiallista arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Suunnitelmista tulee neuvotella Museoviraston kanssa ja muutostöille on saatava Museoviraston hyväksyntä asetussuojelun edellyttämällä tavalla.
- Rakennuksen muuttamisesta koulukäyttöön tehtävä rakennuslupa-vaiheessa palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.
- Rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa VNp 993/1992 mukainen melutason ohjearvo päivällä.
- Rakennuksen tuloilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Lönnrotinkatuun nähden.
- Koulun piha-alue ja siihen liittyvät kalusteet ja varusteet tulee suunnitella arvoympäristöön soveltuvalla tavalla.
- Pihan nykyistä kasvillisuutta tulee säästää ja istutuksia lisätä mahdollisimman paljon.

Maksu

1 491,55 euroa



Hakija

Kiinteistö Oy Kaartin Lasaretti

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4078 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa vanhan toimitilarakennuksen pysyväälle käyttötarkoituksen muuttamiselle opetuskäyttöön poiketen asemakaavan käyttötarkoituserkinnästä (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, YH) sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ullakolle siten, että asemakaavassa kyseiselle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus ylittyy 440 k-m²:llä (46 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus soveltuu muutettavaksi suunnitelman mukaiseen käyttöön erinomaisen hyvin keskeisen sijainnin sekä huonetilojensa ansiosta. Toiminta sopii hyvin rakennukselle asetettuihin suojelutavoitteisiin. Ullakolle suunniteltu laajennus tapahtuu olevan vesikattomuodon alle sovitellen oleviin kattorakenteisiin. Toiminta ei edellytä lisäikkunoiden tekemistä nykyisten kattolyhtyikkunoiden lisäksi. Nykyisen ullakotilan rakennustekninen kunto edellyttää kattorakenteiden sekä vesikaton korjaamista. Muuttamalla ullakotila samalla käyttötilaksi mahdollistetaan teknistaloudellisesti sekä ullakotilan että yleisemminkin hankkeen edellyttämä korjaaminen ja käyttöön ottaminen. Perusparannus sekä ullakon käyttöönotto tukee sekä valtion että Helsingin kaupungin tavoitteita tehostaa olemassa olevan kiinteistökannan käyttötehokkuutta. Mahdollistamalla jo kaupungissa olevien rakennettujen tilojen perusparantaminen sekä tehokkaampi käyttöaste, toteutuu myös kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet ilmastonmuutoksen hillitsemisestä. Suunnitelmat laaditaan sekä suojelutavoitteet että rakennuksen kaupunkikuva huomioiden.

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 12.2.1991 vahvistettu asemakaava nro 9418. Asemakaavan mukaan tontti on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille on osoitettu viisi rakennusala, joista neljä on olemassa olevia rakennuksia varten ja tontin länsikulmaan on osoitettu rakennusala yht. 4 100 k-m²:n kokoiselle uudisrakennukselle.



Rakennuksen, jolle nyt haetaan poikkeamista, asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 960 k-m². Lisäksi rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sk, kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla suojeltu rakennus. Asemakaavasuoja koskee myös korttelin kaakkoisreunan muuria.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Kantakaupunki C2- merkinnällä keskusta-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Kortteli oli valtion omistuksessa vuoteen 2020 asti. Uusi omistaja on tehnyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi liike-, toimisto- ja opetustilojen korttelialueeksi. Kortteliin esitetään lisärakentamista ja pihan alle sijoitettava päivittäistavarakauppaa sekä pysäköintilaitosta. Asemakaavoituksen on tarkoitus käynnistyä keväällä 2022. Nyt haettava poikkeaminen on tulevan asemakaavan tavoitteiden mukainen, eikä vaikeuta asemakaavan laatimista.

Tontti rajautuu kaakkoisreunaltaan alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Esplanadi-Bulevardi).

Kolme korttelin rakennusta, muutoksen kohteena oleva Vanha lasaretti-rakennus mukaan lukien, on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/1965, myöh. 480/1985) nojalla. Valtio-omistuksen päätyttyä ELY-keskus on laittanut rakennusperintölain (498/2020) 11§:n mukaisesti vireille korttelia koskevan rakennussuojeluasian.

Nyt kyseessä oleva, kaksi kerrosta ja kylmän ullakon käsittävä, tiilestä muurattu, rapattu Vanha lasaretti rakennettiin 1827–1829 Carl Ludvig Engelin johtaman intendentinkonttorin piirustusten mukaan. Kortteliin rakennettiin 1820–1830-lukujen kuluessa myös muita, Kaartin sairaalaa palvelevia rakennuksia. Niistä vain Vanha lasaretti ja vuonna 1834 valmistunut leivintupa ovat säilyneet korttelin etelälaidalla. Korttelin sairaalakäyttö loppui 1930-luvulla ja sittemmin Vanha lasaretti on ollut mm. valtion toimijoiden opetus- ja tutkimuskäytössä sekä toimistotiloina. Rakennus on ollut tyhjiällä ainakin 2000-luvun alusta. Vieressä sijaitseva entinen leivintuparakennus on ollut lasten päiväkotina vuodesta 1987 lähtien.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (20.01.2022). 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 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo), kasvatuksen- ja koulutuksen toimialalta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Museovirastolta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (27.1.2022), että kohteen ollessa asetuksella suojeltu, tulee korjaus- ja muutostyöt tehdä asetuksen mukaisesti kaikissa lupavaiheissa yhteistyössä Museoviraston kanssa. Näin toimittaessa ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (10.2.2022), että nyt esitetty rakennuksen käyttötarkoituksen muutos opetus- ja päiväkotitoiminnalle on toteutettavissa rakennuksen suojelutavoitteita vaarantamatta. Muutos kytkisi toiminnallisesti nykyistä paremmin yhteen kohteen kaksi vanhinta rakennusta, mikä tukisi myös näiden näkyvästi korttelin eteläreunalla sijaitsevien rakennusten rakennustaiteellisten arvojen vaalimista tulevaisuudessa kunnostushankkeissa. Muutoksen edellyttämiä toimenpiteitä erilaisia muutosvaiheita kokeneessa vanhassa lasarettirakennuksessa Museovirasto pitää mahdollisina edellyttäen, että päätökseen sisältyy suojelutavoitteiden kannalta riittävät ehdot.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska nykyisin tyhjillään olevan rakennuksen muuttaminen opetustoimintaan lisää alueen palveluntarjontaa ja elävyyttä sekä edistää vanhan rakennuskannan korjaamista ja ylläpitämistä. Koulun ja esiopetuksen tilat voidaan sovittaa kyseiseen rakennukseen ilman, että muutostyöt vaarantavat sen merkittäviä historiallisia arvoja. Lisäksi Kaartin lasarettin korttelissa on ympäröivään tiiviiseen kaupunkirakenteeseen verraten poikkeuksellisen suuri ja suojainen sisäpiha, jota on tarkoituksenmukaista hyödyntää koulun ja päiväkodin ulkoilualueena.



Rakennus on suojeltu valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/1965, myöh. 480/1985) nojalla. Korttelia koskeva rakennussuojeluasia on vireillä. Lasaretin vanhasta päärakennuksesta on laadittu rakennushistorian selvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2021). Kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan rakennuksen tai sen sisätilojen arvoja ei saa muutostöissä vaarantaa. Asetuksella suojeltujen kohteiden suojelua valvoo Museovirasto. Muutossuunnitelma on laadittava yhteistyössä Museoviraston kanssa ja muutostöille on saatava Museoviraston hyväksyntä. Tämän vuoksi poikkeamisen ehdoissa ei ole tarkoituksenmukaista eritellä suojeltavia rakennusosia vaan suojelu koskee rakennusta kokonaisuutena: sen julkisivuja ikkunoineen, vesikattoa, sisätiloja, alkuperäisenä säilyneitä rakenteita, kiinteää sisustusta ja rakennukseen liittyviä muurialtoja portteineen.

Vanhan rakennuksen muuttamiseen koulukäyttöön liittyy paloteknisiä ja poistumisturvallisuuteen liittyviä haasteita ja rakennuslupavaiheessa kohteesta tulee laatia palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.

Lähikatujen liikenne aiheuttaa alueelle liikennemelua ja ilman epäpuhauksia. Melutason ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Opetus- ja kokoontumistiloissa ohjeena on, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB. Helsingin kaupungin meluselvityksen perusteella arvoituna rakennuksen Lönnrotinkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu noin 61 dB päiväajan keskiäänitaso. Poikkeamis päätöksessä annettu ehto ohjaa jatko-suunnittelua siten, että koulun sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvo.

Liikenteen aiheuttamat päästöt heikentävät ilmanlaatua alueella. HSY:n tuottaman kattavan ilmanlaatuaineiston perusteella ilmanlaadun ohjearvojen ylittyminen on kuitenkin melko epätodennäköistä. Tuloilmanottoon liittyvä poikkeamisen ehto vähentää ilman epäpuhtauksille altistumista ja on tarpeen ottaen huomioon kohteessa oleskelevan väestöryhmän herkkyys ilmansaasteille.

Koulun piha-alue sijoittuu rakennusten muodostamaan katveeseen, melutason ohjearvon alittavalle alueelle ja ilmanlaatuvohykkeiden suosituksetäisyyden päähän katualueista.

Päätöksessä on annettu tarvittavat ehdot, joilla varmistetaan tulevan käytön asettamat terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset.

Koulun ulko-alueesta tulee laatia erillinen pihasuunnitelma ja ratkaisut tulee sovittaa historiallisen ympäristön arvoihin. Nykyisellään vehreän



piha-alueen kasvillisuutta tulee säästää ja istutuksia lisätä mahdollisuuksien mukaan.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen, suojelutavoitteiden edistäminen, alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen sekä alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin 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, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

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 arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)



05.04.2022

Asia/18

5 Rakennushistoriaselvitys

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä
Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kymp/Taloudentuki

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
2 Ympäristökartta
3 Asemakaavaote
4 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 7 k)
5 Rakennushistoriaselvitys

Oheismateriaali

1 Hakemus
2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



05.04.2022

Asia/18

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto