



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

67 §

Kaartinkaupunki, Korkeavuorenkatu 37, poikkeamishakemus

HEL 2021-001061 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-11360, hankenumero 5044_140

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 52 tonttia 33 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11344 seuraavasti:

- Saadaan poiketa pihasiiven osalla kerrosluvusta, saa nousta 6-kerroksiseksi (VI), asemakaavassa (V).
- Saadaan poiketa ylimmästä sallitusta korkotasosta n. 2 m, saa olla +38.8 m, asemakaavassa +36.5 m.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Korotuskerroksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että ne jäävät 45 asteen kaltevuuskulman sisäpuolelle naapuritontin 91-3-52-7 (Korkeavuorenkatu 39) puoleisen päätyjulkisivun yläreunasta.
- Katolle sijoitettavat tekniset laitteet sekä niitä ympäröivä suojaseinä tulee sijoittaa niin kompaktisti ja matalana, kuin teknisesti mahdollista.

Maksu

1 569,75 euroa

Hakija

Kiinteistö Oy Kasarminkatu 36 c/o Sponda Investment Properties B Oy

Rakennuspaikka

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) kortteli 52 tontti 33

Hakemus

Hakija hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta nro 11344 siten, että poiketaan asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta (V), vesikaton ylimmästä korkeusasemasta 1.77 (+ 36.5) sekä teknisten laitteiden sijoittelusta.



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksen mukainen uusi kerrosluku on VI ja vesikaton ylin korkeusasema poikkeaa alle kolme metriä kaavan määrittämästä.

Teknisten laitteiden osalla uutta ilmanvaihtojärjestelmää palvelevat hormit on sijoitettu sisäpihalle, eli olemassa olevan rakennuksen raajamalle yksikerroksiselle rakennusalalle, jossa vesikaton korkeusasemamerkintä on + 22.1. Sisäpihan vesikaton korkeusasema ei muutu, mutta uudet hormit ulottuvat rakennuksen räystäälle.

Pihasiiven katolle sijoittuvat lauhduttimet ja niiden äänisuojusteet poikkeavat 45 asteen kaltevuuskulmasäännöstä (hakemuksen täydennys 16.2.2021).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hankkeessa on kysymys asemakaavan oikeuttaman toimistokerrosalan sijoittamisesta tontille. Tämä toteutetaan siten, että katolla olleen iv-konehuone siirretään kellarin ja korvataan toimistokerroksella. Käyttämättömän rakennusoikeuden (430 k-m²) toteuttamiseksi on suunnitelman mukainen korotustapa nähty parhaaksi vaihtoehdoksi ympäristövaikutusten ja kaupunkikuvan kannalta. Asiasta on käyty ennakkoneuvottelu asemakaavoituspalvelun kanssa.

Hakijan mukaan korttelin sisäisten ääniolosuhteiden on osoitettu muutoksen seurauksena paranevan. Muutos ei vaikuta kadunpuoleiseen rakennusosaan eikä Korkeavuorenkadun kaupunkikuvaan.

Asemakaavoituspalvelu katsoo, että suunnitelmia on hakemuksen jälkeen kehitetty siten, ettei teknisten laitteiden sijoittelusta vastoin rakennusjärjestyksen 2 luvun 5§:ää tarvitse poiketa (päivitetty suunnitelma 27.4.2021).

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 16.3.2005 hyväksytty asemakaava nro 11344. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontilla 33 saadaan rakennuksen kellarikerrokseen sijoittaa neuvottelu- ja kokoustiloja sekä myymälätiloja, mikäli myymälätilat valaistaan osittain suoralla tai välillisellä luonnonvalolla.



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Rakennuksen suurin kerrosluku on viisi (V). Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +18.7 ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat ovat +22.1 ja +36.5.

Asemakaavan mukaan tontilla 33 on yllä määrättyihin käyttötarkoituksiin sallitun kerrosalan enimmäismäärä 3800 k-m² (sisältää kerroksissa sekä ylimmässä kellarikerroksessa käytettävän kerrosalan). Lisäksi tontilla on maanalaista, teknisinä tiloina ja varastoina käytettävää kerrosalaa enintään 4900 k-m² (ma 4900) sekä rakennuksen rajaamalla sisäpihalla yksikerroksinen rakennusala. Tontilla on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisten teknisten tilojen käytön kannalta tarpeellisia ilmanotto- ja poistolaitteita ja -kanavia (tek).

Tontille 33 saadaan rakennusosalalle ja ma-merkitylle alueelle rakentaa -2.40 ja +31.30 välille viisi kellarikerrosta.

Tonteilla 33, 35 ja 36 ilmastointiin liittyviä rakenteita ei saa sijoittaa kadun puoleiselle vesikaton osalle.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu palvelu-, liike- ja toimitilapainotteisen keskustan alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää.

Korkeavuorenkatu 37:ssä on viisi kerrosta, viisi kellarikerrosta ja ullakkokerros. Toimistorakennus on valmistunut 1967 arkkitehtien Risto Veikko Luukkosen ja Raoul Lehmanin suunnittelemana. Suunnittelun lähtökohta on ollut mm. uudisrakennuksen sopeuttaminen Korkeavuorenkatu 35:ssä (tontti 34) olevan Lars Sonckin suunnitteleman Helsingin Puhelinyhdistyksen graniittilinnan viereen. Rakennusta vastapäätä sijaitsee Erottajan paloasema, joka on valmistunut 1891. Sen on suunnitellut Arkkitehti Th. Höijer. Viereisellä tontilla 36 on myös suojeltava rakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (18.3.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä:

- Huomattava korotus tontin 33 (Korkeavuorenkatu 37) rakennuksen pohjoispäädyn osalta tulee varjostamaan merkittävästi tontin 7 (Korkeavuorenkatu 39) piha-alueita ja asuinrakennuksia.

- Osa lauhduttimista suunnitellaan asennettavaksi lähes kiinni palomuruuriin, mikä hyvin todennäköisesti lisää meluhaittaa kadunpuoleisen asuinrakennuksen ylempien kerrosten osalta.

Muistuttajan mukaan em. haitat vähenisivät, jos lauhduttimet (4 kpl) asennetaan samaan kohtaan missä nykyiset lauhduttimet sijaitsevat (mutta kerrosta ylempänä) ts. mahdollisimman kaukana palomuurista. Haittoja vähentäisivät myös, jos melu- ja näköeste rakennetaan vain laitteiden ympärille eikä koko katon pituudelle. Melutason nykyisestä ei tulisi nousta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta ja Traficomilta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (29.3.2021), että rakennuksella on HPY:n sekä Helsingin kaupungin tietoliikenteen historiaan liittyviä kulttuuri- ja yhteiskuntahistoriallisia arvoja. Kaupunkikuvallisesti ja täydennysrakentamisen kontekstissa rakennusoikeuden sijoittaminen rakennuksen sisäpihaseen on perusteltu toimenpide. Sen sijaan korttelihierarkkisena hankkeena poikkeaminen on ongelmallinen, koska sisäpiharakennuksen nouseminen korkeammalle kuin kadunpuoleinen rakennus on Helsingin kantakaupungissa hyvin poikkeuksellinen. Koska hankkeessa on kuitenkin kyse yhtenäisestä, valopihan ympärille jäsenytyneestä rakennuskokonaisuudesta, katsoo museo, että poikkeaminen korttelihierarkiasta on huolellisesti perusteltu, ja tämän johdosta museolla ei ole poikkeamiseen huomautettavaa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan (29.4.2021), että As. Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 39:n edustajien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta Korkeavuorenkatu 37:n peruskorjaus- ja muutossuunnitelmaa kehitelty edelleen naapuriyhtiön kokemien haittojen poistamiseksi.

Vesikatolla tehtäviä järjestelyjä rajaavat ilmanvaihdon päätelaitteiden vähimmäisetäisyydet ikkunoista, naapureista ja muista ulkoilmalaitteista. Näiden asettamisissa puitteissa on hakijan mukaan tutkittu mm. em. muistutuksessa ehdotettua ratkaisua sekä tehty kaikki mahdollinen, jot-



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

ta lauhduttimien tuottama ääni ja niiden aiheuttama Korkeavuorenkatu 39:n piha-alueen varjostaminen, saadaan mahdollisimman huomattomiksi.

Aikaisemmin lähes tontin pohjoisrajassa ollut äänisuojusteina on saatu siirretty vähintään 3,6 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Sen varjostava vaikutus Korkeavuorenkatu 39 pihaan jää oleellisesti aiempaa vähäisemmäksi. Se jää myös korkeudeltaan reilusti alle kaupungin taholta esiin tuodun 45 asteen räystääskulman päivitetyn liitepiirustuksen mukaisesti.

Siirto kauemmas tontin rajasta vaikuttaa positiivisesti myös Korkeavuorenkatu 39:n ääniosuhteisiin ja merkitsee siten entistäkin suurempaa parannusta nykytilaan.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontin käyttämätön rakennusoikeus(430 k-m²) saadaan toteutettua nykyisen rakennuksen sisäpihasiipeä korottamalla, jolloin toimenpiteen kaupunkikuvalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Poikkeaminen mahdollistaa uusien toimistotilojen rakentamisen, mikä parantaa yritysten toimintaedellytyksiä keskustaluella.

Rakennuksen pihanpuoleista osaa voidaan korottaa yhdellä kerroksella ja asemakaavan mukainen vesikaton ylin sallittu korkeusasema voidaan ylittää n. 2 metrillä ilman, että muutos näkyy Korkeavuorenkadulle. Toimenpide ei muuta katujulkisivua, eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia ympäröivien suojeltujen rakennusten, kuten Lars Sonckin suunnitteleman Helsingin Puhelinyhdistyksen talon historiallisiin tai rakennustaiteellisiin arvoihin.

Aikaisemmissa suunnitelmissa tontin pohjoisrajaan asti ulottunutta, katolle sijoitettavien teknisten laitteiden äänisuojusteina on 27.4.2021 päivätyissä suunnitelmissa siirretty siten, että se jää 45 asteen sisään rakennuksen päädyn julkisivupinnan yläreunasta. Teknisten laitteiden sijoittelu päivitetyn suunnitelman mukaisesti varmistaa, että varjostusvaikutus naapuritontin suuntaan jää vähäiseksi. Lisäksi nykyiset ääniosuhteet paranevat toimenpiteen myötä.

Muilta osin katolle sijoitettavat, välttämättömät tekniset laitteet sekä niitä ympäröivä seinämä on sijoitettava mahdollisimman tiiviisti ja matalana, jotta rakennuksen pihasiiven korkeus pysyy maltillisena ja siten vaikutukset kaupunkikuvaan, korttelihierarkiaan ja naapuritonttien olosuhteisiin vähäisinä.



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

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 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 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.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 31037478
sinikka.lahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



19.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Lahti
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund