



30.1.2017

Kaj/1

1

Poikkeamishakemus (Fastighets Ab Sirius, Kaartinkaupungin tontti 48/16, Fabianinkatu 4)

HEL 2016-000793 T 10 04 01

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Fastighetsaktiebolaget Sิริukselle poikkeamishakemuksen mukaisen poikkeamisen asemakaavassa numero 9899 osoitetusta käyttötarkoituksesta rakennuksen 1 205 k-m² osalta.

Hakija

Fastighetsaktiebolaget Sirius (5.1.2016)

Rakennuspaikka

3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tontti 16, osoitteessa Fabianinkatu 4

Hakemus

Toimistohuoneistojen (yhteensä 1 205 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asutokäyttöön rakennuksen 2., 3. ja 5. kerroksessa poiketen asemakaavasta, jossa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksella on painava historia asuinrakennuksena ja nyt osa rakennuksen tiloista palautettaisiin asutokäyttöön ja sisätilat kunnostettaisiin kaavan mukaisesti historiaa kunnioittaen. Toimitilojen muuttaminen asunnoiksi elävöittäisi Kasarmitorin aluetta ja edesauttaisi sen palvelutason säilymistä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Kaavamääräykset

Alueella on voimassa 14.1.1992 vahvistettu asemakaava nro 9899. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontilla sijaitseva rakennus on määrätty suojeltavaksi sr-1 merkinnällä. Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilan aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kau-

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



punginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta-alue (C1).

Kiinteistön huoneistot ovat toimistokäytössä, lukuun ottamatta ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia liikehuoneistoja, yhtä kiinteistöyhtiön omistamaa asuntoa ja ullakolla asuinkäyttöön muutettuja tiloja.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (21.4.2016) ja ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 28.4. - 12.5.2016. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Saadut lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (10.5.2016) että rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, mikä kohdistuu rakennuksen arvoihin kokonaisuutena. Määräyksissä mainitaan erityisesti, että suojellun rakennuksen sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Käyttötarkoituksen muutoksessa on tärkeää varmistua siitä, että rakennuksen arvokkaat sisätilat säilyttävät rakennustaiteellisen ja historiallisen arvonsa asemakaavan suojelumääräyksen mukaisesti. Tilojen nykymuoto ja säilyneisyys tulee selvittää erillisen tilainventoinnin myötä, jossa säilyneet tilamuodot ja -sarjat, pinnat sekä kiinteät rakennusosat on dokumentoitu. Arvokkaita tilasarjoja ja huonemuotoja ei saa muutoksessa purkaa. Rakennuksen välipohjiin ei tulisi lähtökohtaisesti kajota. Talon arvokkaat säilyneet jugend-uunit tulee inventoida ja säilyttää alkuperäisillä paikoillaan.

Kaupunginmuseo puoltaa Fabianinkatu 4 poikkeamispäätöshakemusta tilojen muuttamiseksi asuinkäyttöön, voimassa olevan asemakaavan suojelumääräyksen sr-1 ja oheisten huomioiden mukaisesti. Rakennus- ja suojelutavoitteiden toteuttaminen vaatii osaavan suunnittelun ohella asiantuntevan tilainventoinnin, jonka perusteella voidaan arvioida esitettyjen purkujen ja huoneistojen mahdollisuutta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa (20.4.2016), että tontti 3/48/16 (Fabianinkatu 4) on asemakaavassa numero 9899 merkitty kuulumaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Kaavamutoksessa ei ole mitään poistuvaa merkintää, eli tontin käyttötarkoitusta ei liene aikaisemmin määrätty. Nyt on tarkoitus poikkeamisluvalla palauttaa asuinkäyttöön 1 205 k-m². Asiassa tulee tehdä maankäyttösopimus, ellei kaupunginhallitus muuta maankäyttösopimusmenettelyä koskevaa päätöstä.



30.1.2017

Kaj/1

Perustelut

Hakijan tarkoituksena on toimistohuoneistojen (yhteensä 1 205 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön rakennuksen 2., 3. ja 5. kerroksessa. Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Toimitilarakenteen säilyttäminen ja vahvistaminen alueella olisi yleiskaavan tavoitteiden mukaista, jotta toiminnaltaan sekoittunut kaupunkirakenne palveluineen säilyy. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu toimenpide voidaan kuitenkin toteuttaa, koska yksittäisenä, kersosaltaan pienenä kohteena hankkeen vaikutukset alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja yrityksiin ovat kuitenkin vähäisiä ja koska toimitilojen määrä alueella ei tällä muutoksella vähene merkittävästi. Jatkossa tämän kaltaisia käyttötarkoituksen muutoksia tulee arvioida osana laajempaa kokonaisuutta.

Hakemus on ollut pitkään vireillä mm. koska maankäyttömaksumenettely on otettu uuteen valmisteluun. Toistaiseksi lähialueilla on edelleen löydettävissä vastaavan kaltaista vuokrattavaa tai ostettavaa toimitilaa, mutta sen ennakoitaan vähenevän lähivuosina, kun toimitiloja muutetaan asumiseen kantakaupungissa yhä kiihtyvällä tahdilla. Muihin alueella toimiviin yrityksiin muutoksella saattaa olla välillisiä vaikutuksia. Toimistotilan määrän väheneminen käyttötarkoituksen muutoshankkeiden myötä kantakaupungin sekoittuneilla alueilla on tätä yksittäistä kohdetta laajempi ilmiö, jolla saattaa olla negatiivisia vaikutuksia alueen yritysverkostojen toimintaedellytyksiin, kivijalkapalveluihin ja toimitilojen vuokratason kehitykseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.1.2017 (§ 1) kiinteistölautakunnan Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin nro 48 tontin nro 16 omistajan Fastighets Ab Siriuksen kanssa ehdollisesti tekemän maankäyttösopimuksen.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §:n 1 momentti, 171, 173 ja 174 §:t.

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



30.1.2017

Kaj/1

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §:n a-kohta.

Maksu

1500 euroa.

Jatkotoimenpiteet

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.2.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon.

Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Hakemukseen liittyy maankäyttösopimus, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.1.2017 § 1, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti kaupunginhallituksella.

Korkein hallinto-oikeus antoi 10.6.2016 vuosikirjapäätöksen, joka koskee maankäyttösopimusmenettelyä poikkeamislupapäätösten yhteydessä. Päätöksen johdosta kaupunginhallituksen hyväksymiä 9.6.2014 (685 §) maapoliittisia periaatteita tarkistetaan oikeuskäytännön mukaisesti. Periaatteita muutetaan siten, että jatkossa poikkeamispäätöksestä, alueellisen poikkeamisluvan mukaisesti myönnetystä rakennusluvasta tai suunnittelutarveratkaisusta, kaupunki ei 10.6.2016 alkaen peri maankäyttökorvauksia Asiaa koskeva esitys on tulossa kiinteistölautakunnasta (26.1.2017) kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Fastighetsaktiebolaget Sirius Ab:n kanssa tehdyssä 21.12.2016 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa on varauduttu valmisteilla olevaan muutokseen, jonka mukaan korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta ei ole maksettava.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



30.1.2017

Kaj/1

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Sirius_maankäyttö Sopimus.pdf

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kiinteistövirasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto