



18.01.2016

Kaj/4

§ 52

Poikkeamispäätöshakemus Kampin korttelin 164, tontti 5, Kiinteistö Oy Lastenodinkatu 5

HEL 2014-014605 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Kiinteistöosakeyhtiö Lastenodinkatu 5:lle maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 2 mom. 2. kohdan mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 7383 osoitusta käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemasta nykyisen liike- ja toimistorakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy 295 k-m²:llä.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin

- suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja muutostyöt on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin,
- Parvekeratkaisuja kehitetään
- Lastenodinkadun puoleisen siipiosan sisäänvedetty korotus jää 45 asteen kulman sisään katujulkisivun räystäslinjasta katsottuna. Korotusosan tulee olla myös sisäpihan puolella vähintään 1,5 metrin verran julkisivulinjasta sisäänvedetty.
- hakija teettää melu- ja päästöselvityksen, joka koskee Lastenodinkadulle päin suuntautuvia julkisivuja, suunnitellun korotusosan terrassi mukaan lukien.
- asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutetaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²
- 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi. Lastenodinkadun puolella avoimena säilynyt korkea, läpirungon ulottuva liike- / kokoustila säilytetään avoimena.
- kaikki porrashuoneet saavat luonnonvaloa
- asukkaita varten varataan riittävät yhteis- ja varastotilat, kattokerrokseen sijoitettava saunaosasto mukaan lukien. Yhteyksien porrashuoneista em. tiloihin on oltava luontevia
- autopaikat pihalta poistetaan, ja piha rakennetaan ja istutetaan viihtyisäksi oleskelu- ja leikkipihaiksi. Pihalle ei sijoiteta erillisiä varastorakennelmia. Jätehuone siirretään pihalta rakennusrungon sisään
- tontilta osoitetaan vähintään 38 autopaikkaa kellaritiloihin.

Hakija

Kiinteistö Oy Lastenodinkatu 5 (jättöpäivämäärä 2.12.2014)

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



Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tontti 5 (Lastenodinkatu 5)

Haettu toimenpide

Hakemus koskee liike- ja toimistorakennuksen (5 863 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavan merkitystä tontin käyttötarkoituksesta, kerrosalan enimmäismäärästä 295 k-m² (5,0 %), sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen sijainti asumiseen ja lapsiperheille on ihanteellinen: ympäristön rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia, kaikki palvelut ovat aivan vieressä ja Kampin keskukseenkin on matkaa alle puoli kilometriä, rakennusta vastapäätä Lastenodinkujan varrella sijaitsee Resson peruskoulu ja korttelin päässä Lastenlehdon puisto leikkipaikkoineen ja lisäksi julkisen liikenteen yhteydet paikalla ovat erinomaiset - Kampin metroaseman sisäänkäynnillekin matkaa on alle 400 metriä.

Lisäksi hakija mainitsee, että rakennuksen runko mahdollistaa hyvin asuntojen sijoittamisen, nauhaikkunat tekevät tiloista valoisia ja ikkunoista avautuvat avarat näkymät joka suuntaan. Autokellariin mahtuvat kaikki asuntojen tarvitsemat pysäköintipaikat ja isolle, valoisalle ja suojaiselle piha-alueelle saadaan toteutettua oleskelupaikat niin lapsille kuin aikuisillekin. Samalla näkymät korttelin sisäpihalle paranevat kaikista ympärillä olevista asunnoista.

Hakija tuo myös esiin, että rakennuksessa on tällä hetkellä runsaasti tyhjää toimistotilaa, eivätkä tilat ole nykyisen toimistoideologian mukaisia. Hakijan mukaan rakennuksen kokonaan uudistaminenkaan ei takaisi sen kilpailukykyisyyttä esim. Ruoholahdessa sijaitsevien, ajanmukaisten toimistotilojen kanssa, joita on myös parhaillaan tyhjiään.

Hakijan on tarkoitus korottaa Lastenodinkadun puoleista nelikerroksista rakennussiipeä kerroksella ja sijoittaa saunaosasto seitsemäkerroksisen osan katolle olemassa olevan ilmanvaihtokonehuoneen jatkeeksi. Lisäksi rakennuksen lisälämmöneristäminen sekä porttikongin muuttaminen lämpimäksi tilaksi kasvattaa kerrosalaa. Olemassa oleva 16 m² kerrosalan ylitys mukaan lukien kaavassa määritelty tontin enimmäis-kerrosala 5 847 k m² ylittyisi yhteensä 295 k-m² (5,0 %).

Poikkeamista Lastenodinkadun puoleisen rakennussiiven asemakaavassa määritellystä räystäskorosta perustellaan sillä, että rakennus on paljon matalampi kuin naapurinsa, ja rakennuksen korottaminen yhtenäistäisi Lastenodinkadun puoleista katunäkymää. Lisäksi räystäskor-



ko jo nykyisellään ylittää asemakaavassa määritellyn korkeusaseman 35 cm:llä - rakennusosaa on jo kerran korotettu kahdella kerroksella v. 1982 (viisi vuotta asemakaavan vahvistumisen jälkeen v. 1977). Korotus toteutettaisiin rakennuksen alkuperäistä ilmettä kunnioittaen, kadun puolelta sisäänvedettynä, ja kuten edelliselläkin korotuskerralla, pihan puolella rasterijulkisivua jatkaen.

Säännökset, joista poiketaan

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

Asemakaavan sisältö ja esitetyt poikkeamiset

Alueella on voimassa 14.10.1976 vahvistettu asemakaava nro 7383, 19.12.1986 vahvistettu metrotunnelia koskeva asemakaava nro 9207 sekä maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Asemakaavan nro 7383 mukaan tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Lastenkodinkujan varteen osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään seitsenkerroksisen rakennusmassan. Lastenkodinkadun varteen osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään nelikerroksisen rakennusmassan, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on +24.00.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema liike- ja toimistorakennus vuodelta 1966. Alun perin kaksikerroksista Lastenkodinkadun puoleista siipeä on korotettu nelikerroksiseksi vuonna 1982, hieman kaavassa määritellyn julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittäen. Muutamaa vuotta aiemmin naapuriin oli valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo; aiemmin paikalla sijaitti matalia puutaloja, joiden mittakaavaa kaksikerroksinen rakennussiipi oli alun perin jatkanut. Lastenkodinkadun puoleisen, seitsemän kerrosta korkean siiven katolla sijaitsee iv-konehuone.

Rakennuksen julkisivut liittyvät tyyliltään ajan liike- ja toimistotaloarkkitehtuuriin. Julkisivut on verhoiltu sekä katujen että pihan puolelta tummalla, profiloitulla kupariprofiilipellillä.

Julkisivut ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan, arkkitehdin suunnittelema valomainoksia lukuun ottamatta. Ikkunat on uusittu 1990-luvun lopulla.

Asemakaavaan merkityt, Lastenkodinkadun varren puuistutukset eivät ole toteutuneet.



Asemakaavan mukaan autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle. Pihakanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja ja pysäköintitilojen poistoilma on johdettava ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. Tontin autopaikkavollisuus on 1 ap / 120 k-m² asuinkerrosalaa, enintään 1 / 150 k-m² asiakaspalvelukerrosalaa ja enintään 1 ap / 150 k-m² toimistokerrosalaa. Maan alle on toteutunut lähes koko tontin laajuinen kellari, jonka pysäköintihallissa sijaitsee 42 rakennusluvan varaista autopaikkaa. Käytännössä myös koko piha toimii pysäköintialueena.

Tontille on toteutunut kerrosalaa 5 863 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=2,25. Kaavassa määritelty enimmäiskerrosala 5 847 k-m² on ylittynyt 16 k-m² (0,3 %).

Hakijan tarkoituksena on muuttaa pääasiassa toimistokäytössä oleva rakennus asuinkäyttöön. Maantasokerros säilyisi liiketiloina. Rakennuksessa on sijainnut yksi asunto. Lastenkodinkadun puoleista nelikerroksista rakennuksen osaa on tarkoitus korottaa yhdellä kadunpuolelta sisäänvedetyllä kerroksella. Seitsemikerroksisen rakennuksen osan katolle iv-konehuoneen viereen on esitetty rakennettavaksi saunaosasto. Kapea, käytävämainen porttikongi Lastenkodinkadulta pihalle on tarkoitus muuttaa lämpimäksi tilaksi. 11.8.2015 päivitettyjen kerrosalalaskelmien mukaan uudeksi kerrosalaksi koko tontille muodostuisi 6 142 k-m², jolloin tontin rakennusoikeuden 5 847 k-m² ylitys olisi 295 k-m² (5,0 %).

Asuntoja rakennukseen on suunniteltu 68 kpl, kooltaan 1-5 h + k / kk. Asuntojen keskipinta-alaksi muodostuu 62 m², mutta asuntojen huoneistoalasta noin puolet on esitetty asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän, ja näiden keskipinta-alaksi muodostuu noin 80 h-m². Asuntoihin käydään olemassa olevien porrashuoneiden kautta, joista yhteen on sijoitettu puuttuva hissi. Kaksi porrashuonetta kolmesta ei saa luonnonvaloa.

Lastenvaunuvarasto on sijoitettu maantasoon pihan puolelle. Irtaimisto, ulkoiluväline- ym. varastotilat on sijoitettu kellarikerrokseen, samoin kuin pesutupa. Olemassa olevien autopaikkojen lisäksi autohalliin on sijoitettu polkupyöräpaikkoja. Katolle suunnitellun saunaosaston lisäksi matalan rakennussiiven ylimpään kerrokseen on sijoitettu toinen saunaosasto.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistokäytöstä asuinkäyttöön, rakennusoikeus ylittyy sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtan korkeusasema ylittyy.

Kaupunginmuseon lausunto

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (2.2.2015), ettei näe estettä rakennuksen muuttamiseksi, mutta huomauttaa, että rakennuksella on maankäyttö- ja rakennuslain § 118 mukaisia arvoja, jotka tulee huomioida rakennuksen muutostöissä ja museo varaa itselleen mahdollisuuden lausua muutoksista rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen julkisivun osalta tulee tutkia olemassa olevan julkisivun (rasterisommitelu, julkisivupelti) säilyttämistä. Rakennukseen esitetyt parvekkeet poikkeavat niin sijoittelultaan kuin väritykseltäänkin konstruktivistisesta ilmeestä.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.1.2015). Heille oli varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia esitettiin 1 kappale. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistuttaja vastustaa pysäköintipaikkojen poistamista rakennuksen sisäpihalta perustelunaan se, että jo muutenkin liian vähäisten pysäköintipaikkojen määrä alueellisesti vähenee, eikä kellarikerroksesta riitä autopaikkoja kiinteistön kaikille asunnoille ja liiketiloille. Muistuttaja ehdottaa, että sisäpihalle olisi jätettävä enemmän autopaikkoja kuin nyt esitetyt kaksi. Autopaikkojen lisäksi toivotaan esitettävän paikkoja moottoripyörille sekä lukittua aluetta sisäpihalla säilytettävälle polkupyörille.

Vastine muistutukseen

Pihan nykyinen käyttö pysäköintikenttänä on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja viimeistään nyt käyttötarkoituksen muutoksen myötä piha-alue tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti istuttaa.

Alustavissa suunnitelmissa tontille esitetyt autopaikat ovat nykyisten autopaikkojen mitoitusohjeiden mukaan riittävät. Mitoitusohjeen mukaisiin autopaikkamääriin sisältyvät myös moottoripyöräpaikat.

Polkupyörille on suunnitelmissa osoitettu 96 paikkaa pysäköintihallista; lisäksi ulkoiluvälinevarastoissa on tarkoitus säilyttää polkupyöriä. Rakennuslupavaiheessa huomioidaan nykyiset suunnitteluohjeet, joiden mukaan tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä kasvaa selvästi ja vähintään 75 % paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

Perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hankkeesta on neuvoteltu jo pidemmän aikaa ennen vireilletuloa. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontti sopii sijainniltaan asumiseen. Lähialue on asuntopai-



notteinen ja asumiseen liittyvät palvelut ovat lähietäisyydellä. Sekoittuneen kaupunkirakenteen olennaisin piirre kantakaupungin asuntovaltaisilla alueilla on maantasokerrosten liiketilat, jotka tässä hankkeessa säilytetään. Tontti ja rakennus ovat muutettavissa asuinkäyttöön, kuitenkin siten, että rakennukseen on osoitettavissa riittävät yhteis- ja varastotilat asukkaita varten, sekä riittävä määrä pyörä- ja autopaikkoja. Rakennukseen on lisättävissä parvekkeita tietyin ehdoin, ja piha-alueelle on mahdollista toteuttaa avara oleskelupiha.

Rakennuksen alkuperäinen luonne suojeluarvoineen tulee huomioida rakennuksen muutostöissä. Lastenkodinkadun ja Lastenkodinkujan kulkussa sijaitsevan rakennuksen kapean ja korkean päätyosan vertikaalisen ilmeen on säilyttävä selkeänä ja entisen kaltaisena.

Alustavissa suunnitelmissa esitetyt suuret ja julkisivuista selvästi ulkonevat parvekkeet eivät ole kantakaupungin eteläisten kaupunginosien katukuvalle luontevia, ja suunnitelmia tulee kehittää. Pihan puolelle on sen sijaan mahdollista sijoittaa vapaammin lasitettuja parvekkeita. Jatkosuunnittelun yhteydessä parvekeratkaisuja on kehitettävä rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla esimerkiksi sisäänvedetyin parvekkein tai Lastenkodinkujan puolella ranskalaisin parvekkein.

Lastenkodinkadun suuntaan avautuvien parvekkeiden sijoittelua saatetaan rajoittaa Ruoholahden- ja Porkkalankaduilta kantautuva liikennemelu ja päästöt.

Ennen suunnittelun jatkamista tulee teettää melu- ja päästöselvitys, joka koskee Lastenkodinkadun suuntaan avautuviksi suunniteltuja parvekkeita sekä suunnitellun korotusosan kattoterassia.

Lastenkodinkadun puoleisen matalan siiven korotusosa on julkisivulinjasta selvästi sisäänvedettynä luonteva, ja rakennusmassan korkean päädyn hallitseva asema sommitelmassa säilyy. Korotusosan tulee kuitenkin olla myös sisäpihan puolelta sisäänvedetty, jotta korotus ei varjosta pihaa ja kattomaisemasta olisi mahdollista tehdä mielenkiintoinen ja rikas, kuten Helsingin eteläisille kantakaupungin sisäpihoille on tyyppillistä.

Lisäksi korotusosan pihasivun itäpäässä sisäänvedon tulee kulkea samassa linjassa kuin naapurirakennus, jottei korotus varjosta naapuritalon asuntojen ikkunoita: korotusosan räystäslinjan tulee jäädä kapean itäpäätyosan räystäslinjan jatkeeksi piirretyn 45 asteen kulman alapuolelle. Sisäänvedot kannattaa hyödyntää rakentamalla kattokerroksen tiloille kattoterassit paitsi kadun niin myös pihan suuntaan.

Lastenkodinkadun varteen on istutettava asemakaavan mukaisesti puita, jotta raja Lastenkodinkatu 5:n rakennuksen ja pienimittakaavaisen



Ruoholahden villojen alueen välillä pehmenisi. Puuistutukset perustuksineen on toteutettava viimeistään maanalaisen kannen kunnostustöiden yhteydessä.

Toimistotalon muutos asuinkäyttöön edellyttää kahden lähinnä poistumistieportaana toimineen porrashuoneen viihtyisyyden parantamista, ja niihin tuleekin järjestää luonnonvaloa.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja rakennuksen tarkoituksen mukainen 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.

Kaupunki ja hakijayhtiö ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 14.12.2015.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että

- suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja muutostyöt on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin,
- Parvekeratkaisuja kehitetään
- Lastenkodinkadun puoleisen siipiosan sisäänvedetty korotus jää 45 asteen kulman sisään katujulkisivun räystäslinjasta katsottuna. Korotusosan tulee olla myös sisäpihan puolella vähintään 1,5 metrin verran julkisivulinjasta sisäänvedetty.
- hakija teettää melu- ja päästöselvityksen, joka koskee Lastenkodinkadulle päin suuntautuvia julkisivuja, suunnitellun korotusosan terrassi mukaan lukien.
- asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutetaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²
- 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi. Lastenkodinkadun puolella avoimena säilynyt korkea, läpirungon ulottuva liike- / kokoustila säilytetään avoimena.
- kaikki porrashuoneet saavat luonnonvaloa
- asukkaita varten varataan riittävät yhteis- ja varastotilat, kattokerrokseen sijoitettava saunaosasto mukaan lukien. Yhteyksien porrashuoneista em. tiloihin on oltava luontevia
- autopaikat pihalta poistetaan, ja piha rakennetaan ja istutetaan viihtyisäksi oleskelu- ja leikkipihaksi. Pihalle ei sijoiteta erillisiä varastorakennelmia. Jätehuone siirretään pihalta rakennusrungon sisään



18.01.2016

Kaj/4

- tontilta osoitetaan vähintään 38 autopaikkaa kellaritiloihin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §:n 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 2 kohta, 172, 173 ja 174 §:t

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §:n a-kohta

Maksu

900 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 20.1.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 07 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirustus
- 3 02 Poikkeamishakemus
- 4 08 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



18.01.2016

Kaj/4

Hakija	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 Liite 3
Muistutuksen tekijä	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2 - 4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja siihen liittyy maankäyttösopimus, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä päätöksessä mainituin ehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

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



18.01.2016

Kaj/4

- 1 07 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirustus
- 3 02 Poikkeamishakemus
- 4 08 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Sopimus 3823 Lastenodinkatu 5

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnitteluvirasto / Koski

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.9.2015

HEL 2014-014605 T 10 04 01

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



18.01.2016

Kaj/4

Rakvv 4-3585-14-S

Hakija

Kiinteistö Oy Lastenodinkatu 5 (jättöpäivämäärä 2.12.2014)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tontti 5 (Lastenodinkatu 5)

Haettu toimenpide

Hakemus koskee liike- ja toimistorakennuksen (5 863 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavan merkitystä tontin käyttötarkoituksesta, kerrosalan enimmäismäärästä 295 k-m² (5,0 %), sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen sijainti asumiseen ja lapsiperheille on ihanteellinen: ympäristön rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia, kaikki palvelut ovat aivan vieressä ja Kampin keskukseenkin on matkaa alle puoli kilometriä, rakennusta vastapäätä Lastenodinkujan varrella sijaitsee Resson peruskoulu ja korttelin päässä Lastenlehdon puisto leikkipaikkoineen ja lisäksi julkisen liikenteen yhteydet paikalla ovat erinomaiset - Kampin metroaseman sisäänkäynnillekin matkaa on alle 400 metriä.

Lisäksi hakija mainitsee, että rakennuksen runko mahdollistaa hyvin asuntojen sijoittamisen, nauhaikkunat tekevät tiloista valoisia ja ikkunoista avautuvat avarat näkymät joka suuntaan. Autokellariin mahtuvat kaikki asuntojen tarvitsemat pysäköintipaikat ja isolle, valoisalle ja suojaiselle piha-alueelle saadaan toteutettua oleskelupaikat niin lapsille kuin aikuisillekin. Samalla näkymät korttelin sisäpihalle paranevat kaikista ympärillä olevista asunnoista.

Hakija tuo myös esiin, että rakennuksessa on tällä hetkellä runsaasti tyhjää toimistotilaa, eivätkä tilat ole nykyisen toimistoideologian mukaisia. Hakijan mukaan rakennuksen kokonaan uudistaminenkaan ei takaisi sen kilpailukykyisyyttä esim. Ruoholahdessa sijaitsevien, ajanmukaisten toimistotilojen kanssa, joita on myös parhaillaan tyhjiillään.

Hakijan on tarkoitus korottaa Lastenodinkadun puoleista nelikerroksista rakennussiipeä kerroksella ja sijoittaa saunaosasto seitsenkerroksisen osan katolle olemassa olevan ilmanvaihtokonehuoneen jatkeeksi. Lisäksi rakennuksen lisälämmöneristäminen sekä porttikongin muuttaminen lämpimäksi tilaksi kasvattaa kerrosalaa. Olemassa oleva 16 m²



kerrosalan ylitys mukaan lukien kaavassa määritelty tontin enimmäis-kerrosala 5 847 k m2 ylittyisi yhteensä 295 k-m2 (5,0 %).

Poikkeamista Lastenodinkadun puoleisen rakennussiiven asemakaavassa määritellystä räystäskorosta perustellaan sillä, että rakennus on paljon matalampi kuin naapurinsa, ja rakennuksen korottaminen yhtenäistäisi Lastenodinkadun puoleista katunäkymää. Lisäksi räystäskoroko jo nykyisellään ylittää asemakaavassa määritellyn korkeusaseman 35 cm:llä - rakennusosaa on jo kerran korotettu kahdella kerroksella v. 1982 (viisi vuotta asemakaavan vahvistumisen jälkeen v. 1977). Korotus toteutettaisiin rakennuksen alkuperäistä ilmettä kunnioittaen, kadun puolelta sisäänvedettynä, ja kuten edelliselläkin korotuskerralla, pihan puolella rasterijulkisivua jatkaen.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Alueella on voimassa 14.10.1976 vahvistettu asemakaava nro 7383, 19.12.1986 vahvistettu metrotunnelia koskeva asemakaava nro 9207 sekä maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Asemakaavan nro 7383 mukaan tontti kuuluu liikerakennusten korttialueeseen. Lastenodinkujan varteen osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään seitsenkerroksisen rakennusmassan. Lastenodinkadun varteen osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään nelikerroksisen rakennusmassan, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on +24.00.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema liike- ja toimistorakennus vuodelta 1966. Alun perin kaksikerroksista Lastenodinkadun puoleista siipeä on korotettu nelikerroksiseksi vuonna 1982, hieman kaavassa määritellyn julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittäen. Muutamaa vuotta aiemmin naapuriin oli valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo; aiemmin paikalla sijaitsi matalia puutaloja, joiden mittakaavaa kaksikerroksinen rakennussiipi oli alun perin jatkanut. Lastenodinkadun puoleisen, seitsemän kerrosta korkean siiven katolla sijaitsee iv-konehuone.

Rakennuksen julkisivut liittyvät tyyliltään ajan liike- ja toimistotaloarkkitehtuuriin. Julkisivut on verhoiltu sekä katujen että pihan puolelta tummalla, profiloidulla kupariprofiilipellillä.



Julkisivut ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan, arkkitehdin suunnittelema valomainos lukuun ottamatta. Ikkunat on uusittu 1990-luvun lopulla.

Asemakaavaan merkityt, Lastenodinkadun varren puuistutukset eivät ole toteutuneet.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle. Pihakanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja ja pysäköintitilojen poistoilma on johdettava ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. Tontin autopaikkavollisuus on 1 ap / 120 k-m² asuinkerrosalaa, enintään 1 / 150 k-m² asiakaspalvelukerrosalaa ja enintään 1 ap / 150 k-m² toimistokerrosalaa. Maan alle on toteutunut lähes koko tontin laajuinen kellari, jonka pysäköintihallissa sijaitsee 42 rakennusluvan varaista autopaikkaa. Käytännössä myös koko piha toimii pysäköintialueena.

Tontille on toteutunut kerrosalaa 5 863 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=2,25. Kaavassa määritelty enimmäiskerrosala 5 847 k-m² on ylittynyt 16 k-m² (0,3 %).

Hakijan tarkoituksena on muuttaa pääasiassa toimistokäytössä oleva rakennus asuinkäyttöön. Maantasokerros säilyisi liiketiloina. Rakennuksessa on sijainnut yksi asunto. Lastenodinkadun puoleista nelikerroksista rakennuksen osaa on tarkoitettu korottaa yhdellä kadunpuolelta sisäänvedetyllä kerroksella. Seitsenkerroksisen rakennuksen osan katolle iv-konehuoneen viereen on esitetty rakennettavaksi saunaosasto. Kapea, käytävämainen porttikongi Lastenodinkadulta pihalle on tarkoitettu muuttaa lämpimäksi tilaksi. 11.8.2015 päivitettyjen kerrosalalaskelmien mukaan uudeksi kerrosalaksi koko tontille muodostuisi 6 142 k-m², jolloin tontin rakennusoikeuden 5 847 k-m² ylitys olisi 295 k-m² (5,0 %).

Asuntoja rakennukseen on suunniteltu 68 kpl, kooltaan 1-5 h + k / kk. Asuntojen keskipinta-alaksi muodostuu 62 m², mutta asuntojen huoneistoalasta noin puolet on esitetty asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän, ja

näiden keskipinta-alaksi muodostuu noin 80 h-m². Asuntoihin käydään olemassa olevien porrashuoneiden kautta, joista yhteen on sijoitettu puuttuva hissi. Kaksi porrashuonetta kolmesta ei saa luonnonvaloa.

Lastenvaunuvarasto on sijoitettu maantasoon pihan puolelle. Irtaimisto, ulkoiluväline- ym. varastotilat on sijoitettu kellarikerrokseen, samoin kuin pesutupa. Olemassa olevien autopaikkojen lisäksi autohalliin on sijoitettu polkupyöräpaikkoja. Katolle suunnitellun saunaosaston lisäksi matalan rakennussiiven yläpuolelle kerrokseen on sijoitettu toinen saunaosasto.



Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavaan merkitty tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistokäytöstä asuin- käyttöön, rakennusoikeus ylittyy sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen korkeusasema ylittyy.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (2.2.2015), ettei näe estettä rakennuksen muuttamiseksi, mutta huomauttaa, että rakennuksella on maankäyttö- ja rakennuslain § 118 mukaisia arvoja, jotka tulee huomioida rakennuksen muutostöissä ja museo varaa itselleen mahdollisuuden lausua muutoksista rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen julkisivun osalta tulee tutkia olemassa olevan julkisivun (rasterisommitelu, julkisivupelti) säilyttämistä. Rakennukseen esitetyt parvekkeet poikkeavat niin sijoittelultaan kuin väritykseltäänkin konstruktivistisesta ilmeestä.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.1.2015). Heille oli varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia esitettiin 1 kappale. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistuttaja vastustaa pysäköintipaikkojen poistamista rakennuksen sisäpihalta perustelunaan se, että jo muutenkin liian vähäisten pysäköintipaikkojen määrä alueellisesti vähenee, eikä kellarikerroksesta riitä autopaikkoja kiinteistön kaikille asunnoille ja liiketiloille. Muistuttaja ehdottaa, että sisäpihalle olisi jätettävä enemmän autopaikkoja kuin nyt esitetyt kaksi. Autopaikkojen lisäksi toivotaan esitettävien paikkojen moottoripyörille sekä lukittua aluetta sisäpihalla säilytettävälle polkupyörille.

Vastine

Pihan nykyinen käyttö pysäköintikenttänä on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja viimeistään nyt käyttötarkoituksen muutoksen myötä piha-alue tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti istuttaa.

Alustavissa suunnitelmissa tontille esitetyt autopaikat ovat nykyisten autopaikkojen mitoitusohjeiden mukaan riittävät. Mitoitusohjeen mukaisiin autopaikkamääriin sisältyvät myös moottoripyöräpaikat.

Polkupyörille on suunnitelmissa osoitettu 96 paikkaa pysäköintihallista; lisäksi ulkoiluvälinevarastoissa on tarkoitus säilyttää polkupyöriä. Rakennuslupavaiheessa huomioidaan nykyiset suunnitteluohjeet, joiden



mukaan tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä kasvaa selvästi ja vähintään 75 % paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hankkeesta on neuvoteltu jo pidemmän aikaa ennen vireilletuloa. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tontti sopii sijainniltaan asumiseen. Lähialue on asuntopainotteinen ja asumiseen liittyvät palvelut ovat lähietäisyydellä. Sekoittuneen kaupunkirakenteen olennaisin piirre kantakaupungin asuntovaltaisilla alueilla on maantasokerrosten liiketilat, jotka tässä hankkeessa säilytetään. Tontti ja rakennus ovat muutettavissa asuinkäyttöön, kuitenkin siten, että rakennukseen on osoitettavissa riittävät yhteis- ja varastotilat asukkaita varten, sekä riittävä määrä pyörä- ja autopaikkoja. Rakennukseen on lisättävissä parvekkeita tietyin ehdoin, ja piha-alueelle on mahdollista toteuttaa avara oleskelupiha.

Rakennuksen alkuperäinen luonne suojeluarvoineen tulee huomioida rakennuksen muutostöissä. Lastenkodinkadun ja Lastenkodinkujan kulkussa sijaitsevan rakennuksen kapean ja korkean päätyosan vertikaalisen ilmeen on säilyttävä selkeänä ja entisen kaltaisena

Alustavissa suunnitelmissa esitetyt suuret ja julkisivuista selvästi ulkonevat parvekkeet eivät ole kantakaupungin eteläisten kaupunginosien katukuvalle luontevia, ja suunnitelmia tulee kehittää. Pihan puolelle on sen sijaan mahdollista sijoittaa vapaammin lasitettuja parvekkeita. Jatkosuunnittelun yhteydessä parvekeratkaisuja on kehitettävä rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla esimerkiksi sisäänvedetyin parvekkein tai Lastenkodinkujan puolella ranskalaisin parvekkein.

Lastenkodinkadun suuntaan avautuvien parvekkeiden sijoittelua saattaa rajoittaa Ruoholahden- ja Porkkalankaduilta kantautuva liikennemelu ja päästöt.

Ennen suunnittelun jatkamista tulee teettää melu- ja päästöselvitys, joka koskee Lastenkodinkadun suuntaan avautuviksi suunniteltuja parvekkeita sekä suunnitellun korotusosan kattoterassia.

Lastenkodinkadun puoleisen matalan siiven korotusosa on julkisivulinjasta selvästi sisäänvedettynä luonteva, ja rakennusmassan korkean päädyn hallitseva asema sommitelmassa säilyy. Korotusosan tulee kuitenkin olla myös sisäpihan puolelta sisäänvedetty, jotta korotus ei varjosta pihaa ja kattomaisemasta olisi mahdollista tehdä mielenkiintoinen ja rikas, kuten Helsingin eteläisille kantakaupungin sisäpihoille on tyyppillistä.



Lisäksi korotusosan pihisivun itäpäässä sisäänvedon tulee kulkea samassa linjassa kuin naapurirakennus, jottei korotus varjosta naapuritalon asuntojen ikkunoita: korotusosan räystäslinjan tulee jäädä kapean itäpäätyosan räystäslinjan jatkeeksi piirretyn 45 asteen kulman alapuolelle. Sisäänvedot kannattaa hyödyntää rakentamalla kattokerroksen tiloille kattoterassit paitsi kadun niin myös pihan suuntaan.

Lastenkodinkadun varteen on istutettava asemakaavan mukaisesti puuta, jotta raja Lastenkodinkatu 5:n rakennuksen ja pienimittakaavaisen Ruoholahden villojen alueen välillä pehmenisi. Puuistutukset perustuksineen on toteutettava viimeistään maanalaisen kannen kunnostustöiden yhteydessä.

Toimistotalon muutos asuinkäyttöön edellyttää kahden lähinnä poistumistieportaana toimineen porrashuoneen viihtyisyyden parantamista, ja niihin tuleekin järjestää luonnonvaloa.

Maankäytösopimus on valmisteilla kiinteistövirastossa.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja rakennuksen tarkoituksen mukainen 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että

- suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja muutostyöt on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin,
- Parvekeratkaisuja kehitetään
- Lastenkodinkadun puoleisen siipiosan sisäänvedetty korotus jää 45 asteen kulman sisään katujulkisivun räystäslinjasta katsottuna. Korotusosan tulee olla myös sisäpihan puolella vähintään 1,5 metrin verran julkisivulinjasta sisäänvedetty.
- hakija teettää melu- ja päästöselvityksen, joka koskee Lastenkodinkadulle päin suuntautuvia julkisivuja, suunnitellun korotusosan terrassi mukaan lukien.
- asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutetaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²
- 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi. Lastenkodinkadun puolella avoimena säilynyt korkea, läpirungon ulottuva liike- / kokoustila säilytetään avoimena.



- kaikki porrashuoneet saavat luonnonvaloa
- asukkaita varten varataan riittävät yhteis- ja varastotilat, kattokerrokseen sijoitettava saunaosasto mukaan lukien. Yhteyksien porrashuoneista em. tiloihin on oltava luontevia
- autopaikat pihalta poistetaan, ja piha rakennetaan ja istutetaan viihtyisäksi oleskelu- ja leikkipihaksi. Pihalle ei sijoiteta erillisiä varastorakennelmia. Jätehuone siirretään pihalta rakennusrungon sisään
- tontilta osoitetaan vähintään 38 autopaikkaa kellaritiloihin.

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi (rakennussuojelu)

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.2.2015

HEL 2014-014605 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 20.1.2015

Kiinteistöosakeyhtiö Lastenodinkatu 5 on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelissa 164 sijaitsevalla tontilla 5, osoitteessa Lastenodinkatu 5. Poikkeamislupahakemuksella haetaan käyttötarkoituksen muutosta liike- ja toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Ensimmäisen kerroksen liiketilat jäävät entiseen käyttöön liiketiloiksi, mutta toisesta kerroksesta ylöspäin tilat muutettaisiin erikokoisiksi asunnoiksi. Lastenodinkadun puoleista siipiosaa halutaan korottaa kerroksella. Hakija on teettänyt rakennuksesta rakennushistoriaselvityksen, jonka on laatinut arkkitehti Maria Ailio.

Kaupunginmuseo arvioi poikkeamishakemusta kulttuuriympäristön vaarallisuuden näkökulmasta.

Lastenodinkatu 5 rakennus valmistui vuonna 1966 arkkitehti Ilmo Valjakan suunnitelmien mukaan. L:n muotoinen rakennuskokonaisuus koostuu Lastenodinkujan suuntaisesta 7-kerroksista osasta ja siihen liittyvästä matalammasta siivestä, jossa alun perin oli kaksi kerrosta, mutta jota korotettiin vuonna 1982 kahdella kerroksella. Rakennuksessa on rakentamisajalleen tyypillinen metallinen rasterijulkisivu. Julkisivumateriaalina on kuparipelti, joka vuorottelee julkisivussa ikkunoiden kanssa. Rakennus on toiminut liike- ja toimistorakennuksena valmistumisestaan lähtien. Ensimmäisessä, liiketiloja sisältävässä kerroksessa on suuret lasi-ikkunat ja se on sisäänvedetty katulinjasta. Ylemmät ker-

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



18.01.2016

Kaj/4

rokset ovat toimistotiloja. Toimistokerrosten pohja muodostuu keskikäytävältä, jonka molemmin puolin sijaitsee erikokoisia toimistohuoneita. Rakennus on rakentamisajalleen tyypillinen liike- ja toimistotalo. Se on säilynyt ilman suuria muutoksia etenkin julkisivuiltaan, sisätiloissa muutoksia on toki tapahtunut käyttäjämuutosten ja muiden tarpeiden mukaan.

Poikkeamishakemuksen liitteenä ovat alustavat suunnitelmat rakennuksen muuttamisesta asuinkerrostaloksi. Suunnitelmat ovat ilmeisesti viitteelliset ja tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Kaupunginmuseo huomauttaa kuitenkin, että etenkin rakennuksen julkisivun osalta tulee tutkia olemassa olevan julkisivun (rasterisommittelu, julkisivupelti) säilyttämistä. Rakennukseen esitetyt parvekkeet poikkeavat niin sijoittelultaan ja kuin väritykseltäänkin olemassa olevan rakennuksen arkkitehtonisesta, selkeän konstruktivistisesta ilmeestä.

Kaupunginmuseo ei näe estettä rakennuksen muuttamiseksi, mutta huomauttaa, että rakennuksella on maankäyttö- ja rakennuslain § 118 mukaisia arvoja, jotka tulee huomioida rakennuksen muutoksissa ja museo varaa itselleen mahdollisuuden lausua muutoksista rakennuslupavaiheessa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi