



30.1.2017

Kaj/1

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 7.12.2016

HEL 2016-000793 T 10 04 01

Rakvv 3-011-16-S, Ksv 5044_40

Hakija

Fastighets Ab Sirius (jättöpäivämäärä 5.1.2016)

Rakennuspaikka

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

Haettu toimenpide

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 kaavan mukaisesti kunnostettaisiin historiaa kunnioittaen. Toimitilojen muuttaminen asunnoiksi elävöittäisi Kasarmitorin aluetta ja sen palvelutason säilymistä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Alueella, jolla 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 (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Liike- ja palvelukeskusta-alue (C1).

Nykytilanne

Kiinteistön huoneistot ovat toimistokäytössä, lukuun ottamatta ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia liikehuoneistoja, yhtä kiinteistöyhtiön omistamaan asuntoa sekä ullakolla asumiskäyttöön muutettuja tiloja.

Hakijan tarkoituksena on toimistohuoneistojen (yhteensä 1 205 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuntokäyttöön rakennuksen 2., 3. ja 5. kerroksessa.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

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 asuin käyttöön, voimassa olevanasemakaavan suojelumääräyksen sr-1 ja oheisten huomioiden mukaisesti. Rakennus-suojelutavoitteiden toteuttaminen vaatii osaavan suunnittelun ohella asiantuntevan tilainventoinnin, jonka perusteella voidaan arvioida esitettyjen purkujen ja huoneistojaon mahdollisuutta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa (20.4.2016), että tontti 3/48/16 (Fabianinkatu 4) on merkitty kuulumaan asemakaavan muutoksessa nro 9899 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Kaavamuutoksessa ei ole mitään poistuvaa merkintää, eli tontin käyttötarkoitusta ei liene aikaisemmin määrätty. Nyt on tarkoitus poikkeamisluvalla palauttaa asuinkäyttöön 1 205 kem². Asiassa tulee tehdä maankäyttö-



30.1.2017

Kaj/1

sopimus, ellei kaupunginhallitus muuta maankäyttösopimusmenettelyä koskevaa päätöstä.

Osallisten kuuleminen

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

Lausunto

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, kerosaltaan 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.

Hankkeessa ei tule edetä ennen kuin maankäyttösopimus on tehty tai kaupunginhallitus on päättänyt sopimusmenettelystä luopumisesta poikkeamispäätösten yhteydessä.

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 vaiku-



30.1.2017

Kaj/1

tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 10.5.2016

HEL 2016-000793 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien As. Oy Siriuksen (os. Fabianinkatu 4) poikkeamispäätöshakemusta, jossa osa kiinteistön tiloista on esitetty muutettavaksi asuinkäyttöön. Kaupunginmuseo on tutustunut poikkeamispäätöshakemuksen aineistoon, mm. historiikkiin ja arkkitehti Päivi Jääskeläisen 1.1.2016 päiväämiin suunnitelmaluonnoksiin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

As. Oy Sirius on näyttävä esimerkki helsinkiläisestä Art Nouveau arkkitehtuurista. Arkkitehtitoimisto Grahn, Hedman, Wasastjerna suunnittelema viisikerroksinen asuinrakennus valmistui vuonna 1905. Rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteisiin kuuluu yhtenäinen roiskerapattu julkisivu, jota epäsymmetrisesti sijoittuvat monet erkkerit, parvekkeet sekä tornit elävöittävät. Kulmatontin nurkkaan sijoittuu näyttävä jyrkkälappainen torni korkeine ikkunoineen. Vesikaton katemateriaali on kupari. Rakennuksella on kaupunkikuvallisesti näyttävä asema yhdessä kulmittain sijaitsevan ns. Lääkärien talon kanssa (ark. Gezellius, Lindgren, Saarinen, 1901). Taloyhtiön perustajiin kuuluivat tunnetut vuosisanvaihteen taiteilijat ja taideteollisuuden edustajat Eva ja Louis Sparre, jotka asuivat ja työskentelivät rakennuksessa vuosina 1905-08. Talon asukkaisiin on kuulunut myös arkkitehti Valter Jung perheineen 1910-40 -lukujen aikana.

Rakennus on monien keskustan kiinteistöjen tapaan vaiheittain muuttunut asuinkäytöstä liike- ja toimistotilaksi. Ensimmäiset toimistot korvasivat asuintiloja jo 1940-luvulla, ja asuminen väistyi kokonaisuudessaan 1980-luvun jälkipuolella. Toimistokäyttöön liittyviä muutoksia suunnitteli arkkitehtitoimisto Claus Tandefelt Gustaf Rähä 1970- ja 80-luvuilla. Tontin asemakaava on vuodelta 1991 ja siinä käyttötarkoitukseksi on merkitty K: liike- ja toimistorakennusten kortteli. Tontin muita muutoksia ovat ullakkomuutos asumiseen, joka on tehty vuonna 1997 (arkitehti



Jarmo Inkinen), sekä ikkunat jotka on uudistettu alkuperäisiä seuraten puuikkunoiksi v. 2003.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa v. 1991 merkinnällä sr-1, mikä kohdistuu rakennuksen arvoihin kokonaisuutena. Määräyksissä mainitaan erityisesti: ”Suojellun rakennuksen sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella.” Kohde sisältyy myös Museoviraston listaukseen valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä RKY 2009, osana kohdetta ”Kaartin kasarmi”.

Poikkeamispäätöshakemuksessa esitetään rakennuksen 5. kerroksen sekä 3. ja 2. kerroksen huoneistojen muuttaminen toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Kaupunginmuseon kannan mukaan 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. Parhaiten tilojen ja tilasarjojen alkuperäinen arvo säilyy mikäli alkuperäistä huoneistojakoa seurataan myös jatkossa, eikä arvokkaita tilasarjoja katkaista uudella huoneistojaolla. Huoneistojen jakamisen mahdollisuuksia ja vaikutusta kohteen suojeluarvoihin voidaan arvioida vasta tilainventoinnin perusteella. Välipohjien kunnostaminen tulee tehdä siten, ettei arvokkaiden kiinteiden rakennusosien säilyminen (arvokkaat pintamateriaalit, mahdollinen kattopalkisto, kattolistat ym.) vaarannu. Tästä johtuen 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-suojelutavoitteiden toteuttaminen vaatii osaavan suunnittelun ohella asiantuntevan tilainventoinnin, jonka perusteella voidaan arvioida esitettyjen purkujen ja huoneistojaon mahdollisuutta.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi