



§ 313

Poikkeamishakemus (Itäkeskus, Kauppakartanonkatu 7)

HEL 2013-007113 T 10 04 01

Rakvv 45-1522-13-S, 16.5.2013

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkin poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavan nro 9105 alueella tontilla olevan rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennuksesta asuinrakennukseksi, rakennusoikeuden vähäistä ylitystä ja piharakennuksen kerrosluvun ylitystä.

Lautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- kerrokset 1 - 3 tulee säilyttää toimisto- tai liiketiloina
- asuntojen sisätilojen ja asuntokohtaisten ulko-oleskelutilojen tulee täyttää asumiselle asetetut ilmanlaatu- ja melunsuojausvaatimukset
- rakennuslupahakemuksessa on osoitettava riittävät liikennemelulta suojassa olevat pihatilat
- rakennuslupahakemusta valmisteltaessa on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa rakennuksen muutoksista.

Hakija

Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkki (jättöpäivämäärä 26.4.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45179 tontti 3

Hakemus

Toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asutokäyttöön.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus on toimistoina elinkaarensa päässä, että alueella on ylitarjontaa toimistotiloista ja että asuntohanke poikii positiivisia seurannaisvaikutuksia ympäristöön.

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasikirjoihin. Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, myös kuulutuksella Helsingin Uutisten itäpainoksessa 18.8.2013 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 19.8. - 2.9.2013. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Naapureiden suostumuksista yhdessä todetaan, että autopaikkoja tulee olla riittävästi. Muistutuksia/mielipiteitä esitettiin kolme. Ne ovat hankkeelle myönteisiä. Kaupunginmuseo on antanut 4.9.2013 lausunnon, jossa se käy läpi Maamerkki-rakennuksen historiaa ja merkitystä, pitää muutosta asunnoiksi mahdollisena ja puoltaa hakemusta tietyin julkisivumuutoksiin kohdistuvien varauksin. Lausunnossa ei kuitenkaan suoraan nimitä rakennusta suojelukohteeksi.

Vastine

Maamerkillä on autopaikkoja läheisen tontin 45176/1 pysäköintitalossa 77 ap. Tämä on riittävä määrä. Kaupunginmuseon lausunnon johdosta poikkeamiseksi on merkitty rakennuslupavaiheen yhteistyöehto, mutta ei suoranaisia suojelu-ehtoja.

Perustelut

Alueella on voimassa 13.3.1986 vahvistettu asemakaava nro 9105. Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), rakennusoikeus on 7 020 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku 16 - 18. Tontin kautta on sallittu ajo naapuritontille. Autopaikat (80 ap) on osoitettu tontille 45176/1.

Maamerkki-rakennus valmistui 1987. Sen arkkitehtoniset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ansiot ovat sellaiset, että asemakaavaa muutettaessa se tullaan suojelemaan.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa 4.-17. kerrokset asunnoiksi, muuttaa 3. kerroksessa aputiloja toimistoiksi, peruskorjata rakennus ja rakentaa pihalle kaksikerroksinen irtaimistovarasto.

Pääkäyttötarkoituksen (siis asuntojen ja toimistojen) kerrosala on 7 110 k-m², kun se asemakaavassa on 7 020 k-m². Ylitys on 1,3 %. Aputilojen kerrosala ylittyy 4 kerrosneliöllä. Piharakennuksen kerrosluku on kaksi, kun se asemakaavassa on yksi.

Asemakaavaosastolla on tarkoitus vuoden 2014 aikana käynnistää Lyypekinaukioon ja ympäristön kehittämiseen tähtäävä laajempi asemakaavatyö, jonka yhteydessä tarkistetaan myös Maamerkki-



01.10.2013

rakennuksen käyttötarkoituksmerkintä alueen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Rakennus, jota käyttötarkoituksen muutos koskee, sijoittuu luontevaksi osaksi Kauppakartanonkadun asuntokortteleita. Etäisyys vilkasliikenteiseen Itäväylään on noin 150 metriä, minkä lisäksi Itäväylän varren rakennusmassat suojaavat maamerkkirakennusta liikenteen häiriöiltä. Rakennuksen sijainti puiston läheisyydessä asumisen ja liikerakennusten vaihtumisvyöhykkeellä soveltuu hyvin asumiseen ja kiinteistö on erinomaisesti joukkoliikenteellä sekä erityisesti metroaseman läheisyyden vuoksi raideliikenteellä saavutettavissa. Käyttötarkoituksen muutos toimistokäytöstä asumiseen ei muuta merkittävästi maankäytön liikenteellisiä eikä muitakaan ympäristövaikutuksia, autopaikkoja tonttia varten on riittävästi.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- kerrokset 1 - 3 tulee säilyttää toimisto- tai liiketiloina
- asuntojen sisätilojen ja asuntokohtaisten ulko-oleskelutilojen tulee täyttää asumiselle asetetut ilmanlaatu- ja melunsuojausvaatimukset
- rakennuslupahakemuksessa on osoitettava riittävät liikennemelulta suojassa olevat pihatilat
- rakennuslupahakemusta valmisteltaessa on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa rakennuksen muutoksista.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntokerrosalan lisääminen Itäkeskuksessa.

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 § 1 mom., 171, 172, 173 ja 174 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosäntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2013, 6 §

Maksu

805 euroa



01.10.2013

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 jälkeisenä päivänä 14.10.2013, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Käsittely

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Lisätään toiseen kappaleeseen toiseksi ranskalaiseksi viivaksi ehto, jonka mukaan

- asuntojen sisätilojen ja asuntokohtaisten ulko-oleskelutilojen tulee täyttää asumiselle asetetut ilmanlaatu- ja melunsuojausvaatimukset.

Sama ehtolause lisätään Perustelut-kohdan kolmanneksi viimeiseen kappaleeseen vastaavaan kohtaan.

Perustelut-kohdan viidennen kappaleen jälkeen ennen poikkeamisen ehtoja kolmanneksi viimeisessä kappaleessa lisätään ratkaisua perustelevaa tekstiä uutena kappaleena seuraavasti:

Rakennus, jota käyttötarkoituksen muutos koskee, sijoittuu luontevaksi osaksi Kauppakartanonkadun asuntokortteleita. Etäisyys vilkasliikenteiseen Itäväylään on noin 150 metriä, minkä lisäksi Itäväylän varren rakennusmassat suojaavat maamerkkirakennusta liikenteen häiriöiltä. Rakennuksen sijainti puiston läheisyydessä asumisen ja liikerakennusten vaihtumisvyöhykkeellä soveltuu hyvin asumiseen ja kiinteistö on erinomaisesti joukkoliikenteellä sekä erityisesti metroaseman läheisyyden vuoksi raideliikenteellä saavutettavissa. Käyttötarkoituksen muutos toimistokäytöstä asumiseen ei muuta merkittävästi maankäytön liikenteellisiä eikä muitakaan ympäristövaikutuksia, autopaikkoja tonttia varten on riittävästi.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327
kari.piimies(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote asemakaavasta ja kaavamääräyksistä
- 4 Suunnitelma
- 5 Valokuva
- 6 Muistutukset

Otteet

Ote Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Ne muistutuksen lähettäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Lainvoimaisuusohje
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkin poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavan nro 9105 alueella tontilla olevan rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennuksesta asuinrakennukseksi, rakennusoikeuden vähäistä ylitystä ja piharakennuksen kerrosluvun ylitystä.

Lautakunta päättäneen myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- kerrokset 1 - 3 tulee säilyttää toimisto- tai liiketiloina
- rakennuslupahakemuksessa on osoitettava riittävät liikennemelulta suojassa olevat pihatilat
- rakennuslupahakemusta valmisteltaessa on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa rakennuksen muutoksista.

Hakija

