



19.8.2014

Akp/10

## 10

### Poikkeamishakemus (Kruununhaka, Aleksanterinkatu 20-22) (b- asia)

HEL 2014-003176 T 10 04 01

Ksv 542

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä kiinteistöviraston tilakeskuksen poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 8980. Hakemus koskee Burtzin ja Bockin taloihin sijoittuvan kahvilan laajennusta korttelin sisäpihan puolelle. Laajennusosa ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalueen rajan.
- myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:
  - o Laajennus toteutetaan 10.2.2014 päivätyn luonnossuunnitelman periaatteiden mukaisesti.
  - o Vanhojen kivitalojen ikkuna-aukkojen muutokset toteutetaan hienovaraisesti.
  - o Laajennus korvaa Torikortteleiden rakentamistaohjeessa (Arkkitehtitoimisto K2S Oy 2009) samalle sisäpihalle esitetyn Ruusuvuoren valtuustorakennuksen idänpuoleisen laajennusosan. Muita katettuja alueita ei sisäpihalle sallita.
  - o Hankkeen edetessä ollaan yhteydessä kaupunginmuseon arkeologian mahdollisten arkeologisten tutkimusten vuoksi.

Hakija

Kiinteistöviraston tilakeskus (jättöpäivämäärä 10.3.2014 )

Rakennuspaikka

1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 30 tontti 1

Hakemus

Kahvilan laajennusosan (75 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että laajennusosa sijoittuu korttelin sisäpihalle rakennusalueen rajan ylittäen.



Hakija perustelee hakemustaan sillä, että laajennus mahdollistaa Torikortteleiden elävöittämisperiaatteiden mukaisen kahvilan toiminnan yhdistämällä Burtzin talon kadunpuoleisia tiloja Bockin talon pihasiipeen, johon muuten olisi vaikeaa sijoittaa tavoitteenmukaista toimintaa. Kahvilahanke on keskeinen Leijona-pihan kytkemiselle Torikorttelit-kokonaisuuteen. Esitetty ratkaisu on tulos suunnitteluprosessista, jonka keskiössä on rakennussuojelu. Ratkaisua on kehitetty vuorovaikutteisesti rakennussuojeluviranomaisten ja käyttäjien kanssa. Laajennusosan sijoittelulla voidaan parantaa pihasiiven ja kadunpuoleisten tilojen muodostaman liiketilan toiminnallisuutta ja vähentää muutospainetta suojeltuihin rakennuksiin. Laajennus liittyy rakennusten ulkoseiniin kevyesti ja läpinäkyvästi.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (2.4.2014). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska laajennusosa sijoittuu korttelin sisäpihalle.

#### Perustelut

Alueella on voimassa 8.1.1988 vahvistettu asemakaava nro 8980. Asemakaavan mukaan alue on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Tällä alueella ei suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydetty lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen. Alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa määrätään, että kaikilla korttelialueilla saadaan, pääkäyttötarkoituksesta poiketen, kellarikerroksessa sijaitsevat huoneet, jotka voidaan ainakin osittain valaista päivänvalolla, ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät toisen kerroksen tilat varata myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi, elokuvateattereiksi, näyttelytiloiksi, ympäristölle häiriötä tuottamattoman pienteollisuuden tai julkisen palvelutoiminnan tiloiksi edellyttäen ettei toimenpide ole ristiriidassa rakennuksen säilyttämisen- ja entistämistavoitteiden kanssa. Rakennukset, joihin laajennusosa liittyy, ovat kaavassa merkitty



suojeltavaksi rakennuksiksi. Lisäksi osalla alueesta on voimassa 28.1.2005 voimaan tullut maanalaisia osia koskeva asemakaava.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje ja julkisten ulkotilojen, valaistuksen ja opastuksen yleissuunnitelma (K2S Oy 2009). Suunnitelma ohjaa alueen katu- ja sisäpiha-alueiden rakentamista täydentäen asemakaavan määräyksiä. Tavoitteena on luoda edellytykset empire-keskustan merkittävän osan avaamiselle kaupunkilaisten ja matkailijoiden virkistys- ja kulttuurikäyttöön. Rakentamistapaohjeessa määritellään pihojen toiminnalliset vyöhykkeet ja esitetään tavoite yhteisenä säilyvän julkisen tilan määrästä. Leijonakorttelin sisäpihalle esitetään lasipaviljonkimaista laajennusosaa valtuustorakennuksen idänpuoleiselle seinustalle. Muita katettuja alueita ei Leijonakorttelin sisäpihalle rakentamistapaohjeessa sallita. Pääosa korttelin sisäpihasta on tarkoitus jättää vapaaksi alueeksi, jota voidaan hyödyntää vaihtuvien tapahtumien järjestämiseen.

Torikortteleiden alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa sisäpihalla laajennusosan alueella on ravintolan terassi. Kadunpuoleisen rakennuksen (Burtzin talo) ensimmäisessä kerroksessa ja pihasiiven (Bockin talo) ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat toisistaan erilliset liiketilat.

Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa kahvilatoiminnan sijoittuminen Leijona-kortteliin parantamalla pihasiiven ja kadun puoleisten tilojen muodostaman liiketilan toiminnallisuutta. Samalla vähennetään muutospainetta arvokkaisiin ja suojeltuihin rakennuksiin.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että laajennus sijoittuu osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (27.5.2014) puoltavansa poikkeamisluvan myöntämistä suunnitelmissa esitetyn mukaiselle kevyelle lasiselle kahvilapaviljongille. Museo edellyttää, että hankkeen suunnitelmien edetessä ollaan yhteydessä kaupunginmuseon arkeologisiin mahdollisten arkeologisten tutkimusten vuoksi.

Kiinteistöviraston tilakeskus toteaa lausunnossaan (23.4.2014), että tilakeskuksella ei ole huomauttamista suunnitelmiin. Laajennusosan suunnittelussa on otettu hyvin huomioon olemassa oleva historiallinen rakennuskanta siten, että laajennus huolimatta suuresta koostaan alistuu ympäröiville rakennuksille. Rakennuksessa on teknisesti perinteinen tasakattoratkaisu, mutta reunoilta katto on lasia, jolloin



katon liittymät olemassa oleviin julkisivuihin kevenevät. Tilakeskus toivoo, että sama arkkitehtoninen laatu säilyy toteutussuunnitteluun ja rakentamiseen asti.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (30.4.2014), että laajennusosa sijoittuu erittäin arvokkaiden rakennusten muodostamalle sisäpihalle. Piirustusten ja havainnekuvien perusteella laajennusosa antaa kevyen ja paviljonkimaisen vaikutelman sekä kytkeytyy hienovaraisesti vanhoihin kivirakennuksiin, säilyttäen niiden julkisivujen näkymisen sisäpihalle. Vanhojen kivitalojen ikkuna-aukkojen muutokset tulee toteuttaa hienovaraisesti. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että laajennusta on tutkittu perusteellisesti ja se sopii rakennuspaikan kokonaisuuteen. Näin ollen hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (16.6.2014), että voimassa oleva asemakaava edellyttää, että Museovirastolle varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennusluvan myöntämistä. Museovirasto yhtyy Helsingin kaupungin museon puoltavaan lausuntoon ja korostaa arkeologisen tutkimustarpeen selvittämistä jatkosuunnittelun aikana.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska laajennus ei vaaranna arvokkaiden rakennusten suojelutavoitteita ja koska se tukee Torikortteli-kokonaisuuden kehittämistä tavoiteltuun suuntaan.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Laajennus toteutetaan 10.2.2014 päivätyn luonnossuunnitelman periaatteiden mukaisesti.
- Vanhojen kivitalojen ikkuna-aukkojen muutokset toteutetaan hienovaraisesti.
- Laajennus korvaa Torikortteleiden rakentamistapaohjeessa (Arkkitehtitoimisto K2S Oy 2009) samalle sisäpihalle esitetyn Ruusuvuoren valtuustorakennuksen idänpuoleisen laajennusosan. Muita katettuja alueita ei sisäpihalle sallita.
- Hankkeen edetessä ollaan yhteydessä kaupungin museon arkeologiaan mahdollisten arkeologisten tutkimusten vuoksi.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista



19.8.2014

Akp/10

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 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta, kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2014, 8 §

#### Maksu

841 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 jälkeisenä päivänä 1.9.2014, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Valokuvat, havainnekuvat
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,



19.8.2014

Akp/10

---

	kaupunkisuunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje Liite 1 Liite 2
Pääsuunnittelija	Liite 1 Liite 2
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 Liite 3
Museovirasto	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Wiberg  
Kiinteistövirasto/Samane (seuranta)  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi  
Kaupunginmuseo/Anne Mäkinen