



4.10.2016

Akp/6

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2016 § 308

HEL 2016-004298 T 10 04 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

27.09.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Osmo Soininvaara: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi
Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451
irene.varila(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto Virastopäällikkö 16.08.2016 § 56

HEL 2016-004298 T 10 04 01

Rakvv 7-744-16-S, Ksv 5044_42

Päätös

Virastopäällikkö päätti hylätä Asunto Oy Kaivopuiston Kivilinnan poikkeamishakemuksen, joka koskee poikkeamista yleiskaavan muuttamista varten asetetusta kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta.

Hakija

Asunto Oy Kaivopuiston Kivilinna (jättöpäivämäärä 23.3.2016)

Rakennuspaikka

7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 129 tontti 1

Hakemus



Hakemus koskee poikkeamista yleiskaavan muuttamiseksi asetetusta kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta. Kadunvarsirakennuksen 1. kerroksessa sijaitseva kivijalkaliiketila (58 m²) on tarkoitus muuttaa asunnoksi.

Hakija perustelee hakemustaan mm. sillä, että kyseessä on tilan palauttaminen asuinkäyttöön ja tila soveltuisi paremmin asunnoksi kuin liiketilaksi, sillä siihen ei ole kadun suunnasta esteetöntä sisäänpääsyä, asuinympäristölle asetetut vaatimukset täyttyisivät hyvin ja tilasta saisi persoonallisen ja ennen kaikkea liikuntarajoitteisille sopivan asunnon. Lisäksi hakijan mukaan alun perinkin asunnoksi tarkoitettun tilan käyttötarkoituksen palauttamisen yhteydessä voitaisiin palauttaa ikkunat 1920-luvun asuun, mikä sopisi rakennuksen tyyliin nykyisiä näyteikkunoita paremmin ja olisi voimassa olevan asemakaavan suojelumääräysten hengen mukaista.

Hakemusta perustellaan myös asuntotarjonnan lisäämisellä Helsingissä, Helsingin ydinkeskustan ja koko pääkaupunkiseudun vapaana olevien toimitilojen suurella määrällä, kivijalkaliiketilän syrjäisellä sijainnilla, osakkaille aiheutuvalla taloudellisella riskillä (jos tila jäisi joskus tyhjilleen), taloyhtiön oikeudella hyödyntää omaisuuttaan sekä taloyhtiön 15 vuoden aikana tekemillä suurilla peruskorjausinvestoinneilla. Lisäksi vedotaan kuntalaisten yhdenvertaisuuteen, sillä Ullanlinnassa on hakijan mukaan jo useita kymmeniä asuntoja katutasossa, ja toisin kuin monessakaan muussa vastaavanlaisessa tapauksessa, kyseessä on hakijan mukaan asunnoksi palauttaminen. Lisäksi todetaan, että alueen toiminnallisen yksipuolistamisen sijaan asunnoksi muuttaminen parantaisi alueen laajan liiketoiminnan kannattavuutta.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 22.1.2014 (§ 106) määräämä rakennuskielto (nro 12259) yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan rakennuskiellon aikana kaikki hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti. Toimitiloja voidaan muuttaa asunnoiksi, mikäli se katsotaan maankäytölliset perusteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaiseksi. Huomioitavia seikkoja ovat mm. alueen monipuolisen rakenteen turvaaminen ja toimintaedellytysten säilyminen sekä tontin ja tilojen soveltuvuus asuinkäyttöön.



Alueella on voimassa 7.2.1979 vahvistettu asemakaava nro 7775. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asutokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille 129/1 Neitsytpolun ja Laivanvarustajankadun kulmaan on merkitty rakennusala tasan viisikerroksiselle rakennukselle. Tontille saa rakentaa kerrosalaa enintään 4 440 k-m².

Rakennusala koskee merkintä S0, mikä tarkoittaa kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennusala koskee lisäksi merkintä e, joka sallii liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen sijoittamisen ensimmäiseen kerrokseen.

Tontille tulee asemakaavan mukaan sijoittaa 1 autopaikka/120 m² asutokerrosalaa ja 1 autopaikka/150 m² asiakaspalvelukerrosalaa. Autopaikat on sijoitettava tontille maan alle siten, että vähintään 1/3 tontin vapaa-alasta on jätettävä kokonaan rakentamattomaksi maanvaraiseksi alueeksi.

Piha-ala on istutettava ja varustettava leikki- ja ulko-oleskelutilaksi.

Alueella on voimassa ns. kaksitasoinen asemakaava, mikä tarkoittaa, että ennen 11.10.1961 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa voidaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla poiketen esim. asemakaavassa osoitetusta rakennusala, enimmäis-kerrosalasta ja tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tällöin on kuitenkin noudatettava, mitä asemakaavassa on määrätty tontin istuttamisesta ja käyttämisestä lasten leikkipaikkana. Myös olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja maanalaiset autonsäilytyspaikoiksi soveltuvat tilat tulee varata tontin autopaikoiksi.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 14.6.2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), mikä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Merkinnän mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoi-



tettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Tontti sijaitsee Ullanlinnassa Neitsytpolun ja Laivanvarustajankadun kulmassa lähellä Merisatamaa. Ullanlinnan asuntokanta on suurelta osin rakennettu 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella. Kortteliston muut tontit ovat lähes kaikki asuinkäytössä. Katutasossa on jonkin verran liiketiloja jäljellä.

Tontilla sijaitsee vuonna 1908 valmistunut, rakennusmestari Oskari Holvikiven suunnittelema viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka laajuus on 5 096 k-m². Tontilla sijaitsee myös kolmikerroksinen piharakennus (733 k-m²), jonka pohjakerroksessa on rakennusluvan mukaan työtilaa, mutta tällä hetkellä tilat ovat kuitenkin asuinkäytössä. Molempien rakennusten ullakot on muutettu asumiseen (932 k-m²) ja pihalle on rakennettu väestönsuoja.

Liikehuoneisto, jolle on haettu käyttötarkoituksen muutosta asunnoksi, sijaitsee kadunvarsirakennuksen 1. kerroksessa noin 40 cm katutason yläpuolella. Huoneistoon on sisäänkäynti suoraan kadulta, ja se on varustettu näyteikkunoin. Huoneistoon on uudelleen avattavissa sisäänkäynti myös porrashuoneesta.

Alun perin liikehuoneisto on muun maantasokerroksen tavoin rakennettu (halko)kellaritiloiksi, ja kaikki tilat oli varustettu samanlaisin pienin ikkuna-aukoin ja halkoluukuin. Vuonna 1920 on haettu lupaa rakennuksen kulmassa sijaitsevien kahden kellarihuoneen yhdistämiseksi, huoneiston varustamiseksi wc:llä ja alkuperäisten ikkunoiden suurentamiseksi rakennuspiirustusten perusteella suunnilleen nykyisen tyyppiseen kokoonsa. Kolmea vuotta myöhemmin (1923) on lisäksi haettu lupaa oven avaamiseksi suoraan kadulta - viimeistään tällöin tila on muutettu liikehuoneistoksi. Ainakin 1930-luvulla tilassa sijaitsi Elannon leipämyymälä ja myöhemmin siinä on toiminut mm. maitokauppa. Nykyisin liiketilassa toimiva tilitoimisto on ollut taloyhtiön vuokralaisena 1990-luvulta lähtien.

Vuonna 1958 lähes kaikki muut kadunvarsitilat (entiset halkovarastot) muutettiin autotalleiksi, mikä on täysin muuttanut maantasokerroksen alkuperäisen ilmeen. Jossain vaiheessa liikehuoneiston ikkunat on muutettu metallipuitteisiksi ja yksiruutuisiksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (16.5.2016). Heille on varattu tilaisuus kir-



jällisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia saatiin 1 kpl: Asunto Oy Helsingin Neitsytpolku 1 b totesi, ettei sillä ole mitään hakemuksen hyväksymistä vastaan.

Laajempi kuuleminen eikä lausuntojen pyytäminen viranomaisilta ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Rajatulla rakennuskiellolla on haluttu turvata nimenomaisesti 1. kerrosten ja kadunvarsitilojen säilyminen liike- ja toimitilakäytössä, jotta kantakaupunki voidaan säilyttää rakenteeltaan monipuolisena ja elävänä kaupunkiympäristönä. Uudessa yleiskaavaehdotuksessa tontti on alueella, jonka kaavamerkinnän mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kaduille avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Poikkeamista ei voida myöntää, koska kivijalkaliike- ja toimitilojen muuttaminen asunnoiksi on ristiriidassa kantakaupungin toiminnallisesti monipuolisen rakenteen vahvistamiseen liittyvien tavoitteiden kanssa ja se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle.

Lähikaduilla kokonaisia rakennuksia ja huomattava osa kivijalkaliiketoistakin on jo muutettu asunnoiksi. Liike- ja toimitilat ovat kuitenkin olennainen osa kantakaupungin toiminnallista rakennetta ja kivijalkojen ja maantasokerrosten toimitilat ovat pienliiketoiminnan ja kortteliston elävyyden kannalta erittäin tarpeellisia. Käyttötarkoitusten muutosten myötä Ullanlinna on muuttunut toiminnallisesti varsin yksipuoliseksi, mikä vähentää kortteliston monimuotoisuutta ja kaupunkimaista elävyyttä.

Neitsytpolun asema Kasarmikadun jatkeena tekee siitä yhden tärkeimmistä reiteistä kuljettaessa ydinkeskustasta Merisataman ja Kaivopuiston rantaan, ja kadun harvojen kivijalkaliiketiloiden säilyminen liike- ja toimitilakäytössä on kadun elävyyden ja kaupunkimaisen ilmeen kannalta tärkeää.

Kantakaupungin eteläisiin kaupunginosiin, Ullanlinna mukaan lukien, on jatkuvasti rakenteilla uusia asuntoja esim. ullakoille ja uusiin kattokerroksiin, mikä on luontevin tapa edistää nykyvaatimukset täyttävää asuntorakentamista kantakaupungin eteläosissa. Tontteja on myös täydennysrakennettu ja uusia hankkeita on suunnitteilla. Lisäksi kokonaisia toimitilarakennuksia on muutettu asuinkäyttöön. Asukkaiden määrän kasvu lisää myös erilaisten palveluiden ja työtilojen kysyntää alueella ja sitä myötä niille sopivien toimi- ja liiketiloiden tarvetta. Pienet liike- ja toimitilat ovat jo nyt alueella erittäin kysytyjä. Lisäksi kantakaupungin eteläiset kaupunginosat ovat luovien alojen suosiossa, eikä niidenkään toimintamahdollisuuksia haluta heikentää vähentämällä pienten toimitilojen määrää entisestään.



4.10.2016

Akp/6

Tilan nykyinen käyttötarkoitus liikehuoneistona ei estä ikkunoiden palauttamista 1920-luvun asuun eikä siten estä rakennussuojelutavoitteiden toteuttamista. Myös liiketilan ulko-ovi on muutettavissa rakennuksen tyyliin sopivammaksi. Mahdollisia liikuntaesteisiä työntekijöitä tai asiakkaita varten tilaan on avattavissa toinen, esteetön sisäänkäynti pihan ja porrashuoneen kautta.

Edellä lausuttu huomioon ottaen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 ja 17 §

Maksu

500 euroa

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen oikaisuvaatimusaika päättyy 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi