



11.04.2017

Vp/12

12

Poikkeamishakemus (Punavuori, Ratakatu 9) (b-asia)

HEL 2016-009740 T 10 04 01

Ksv 5044_52

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9:n asemakaavaa nro 11555 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (KT, toimistorakennusten korttelialue) asuinkäyttöön
- suojelumääräyksestä pihajulkisivun osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen määräaikaisena 26.4.2022 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen ensimmäinen kerros säilytetään liike- tai muuna toimitilana.
- Katujulkisivuun ei tehdä muutoksia ja pihajulkisivumuutoksissa pidädytään 24.8.2016 päivätyn suunnitelman periaatteiden mukaisissa vähäisissä muutoksissa.
- Suunnitelmaa kehitetään hissiaulojen ja käytäväratkaisun osalta kaupunginmuseon lausunnossa esitetyllä tavalla, tiloja väljentämällä, alaslaskuja ja koteloiteja vähentämällä.
- 2. kerroksessa porrashuoneen ja hissiaulan välinen visuaalinen yhteys palautetaan.
- Sisätilojen muutostöissä alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja säilytetään ja palautetaan mahdollisimman laajalti.
- Purkutöiden yhteydessä dokumentoidaan paljastuvat rakenteet.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
- Asukkaiden käyttöön varataan riittävät yhteis- ja varasto- ja huoltotilat.
- Asukkaiden käyttöön on varattava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa.
- Jätehuoneen sekä polkupyörävaraston sijoittamista rakennusrungon sisään tulee tutkia ja sisäpihaa kehittää viihtyisämmäksi asuntopihaksi.

Hakija



11.04.2017

Vp/12

Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 (jättöpäivämäärä 5.9.2016)

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tontti 8

Hakemus

Toimistorakennuksen kerrosten 2–6 (1 304 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön poiketen asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (KT, toimistorakennusten korttelialue) sekä suojelumääräyksestä pihajulkisivun osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käyttötarkoituksen pitäminen asemakaavan mukaisina toimistotiloina jättäisi tilat tyhjilleen, mikä olisi kaupunginmuseonkin lausunnon mukaan (28.1.2015) uhka tilojen säilymiselle. Lukuisista yrityksistä huolimatta hakija ei ole onnistunut löytämään vuokralaista yhdellekään toimistohuoneelle. Alvar Aalto säätiön selvityksen mukaan pihajulkisivu kestäisi vähäisiä muutoksia. Viite-suunnitelmassa esitetyt muutokset (varapoistumistikasjärjestelmän muutokset ja uudet tuloilmaritilät) ovat vähäisiä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Nyt haettu poikkeaminen liittyy aiempaan poikkeamishakemukseen (HEL 2015-009421, jättöpäivämäärä 25.8.2015), jossa haettiin kiinteistön muuttamista asuntohotelliksi. Asiasta tehtiin kielteinen poikkeamispäätösesitys, jota perusteltiin suojeluarvojen vaarantumisella sekä sillä, että kiinteistö sijaitsee alueella, jossa toimistotilojen säilyttäminen on tavoitteellista ja esitetyn kaltainen käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi asemakaavan muutosta. Kaupunkisuunnittelulautakunta kuitenkin palautti asian valmisteluun ottaen huomioon käydyt keskustelut.

Hakija ilmoitti muuttavansa suunnitelmia siten, että kohde muutettaisiin asuntohotellin sijaan asunnoiksi ja että muutostyöt koskisivat myös 6. kerrosta, joka alun perin oli jätetty suunnitelmien ulkopuolelle. Hakijan kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen hankkeesta jätettiin uusi hakemus.

Alueella on voimassa 6.6.2007 vahvistettu asemakaava nro 11555. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen (KT). Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1. Rakennuksessa ei



saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat: sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi määräyksessä todetaan, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Tontti rajautuu alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennus on ollut useiden eri järjestöjen toimitiloina ja lisäksi Alvar Aallon oma toimisto on sijainnut rakennuksessa. Alimpien kerrosten juhlatilat ja ravintola kabinetteineen on aiemmin toiminut järjestöjen edustustiloina ja sittemmin elokuvateatterina ja yökerhona. Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2 -kerroksinen. Lisäksi maan alla on kolme kellarikerrosta. Kadunvarren rakennuksessa on punatiiliset nauhaikkunajulkisivut ja ylin kerros on sisäänvedetty.

Rakennuksen alakerrokset ja kadun puolen julkisivu vaurioituivat tulipalon seurauksena vuonna 1997, minkä vuoksi rakennuksessa tehtiin mitavia korjaustöitä. Hakemuksen kohteena olevissa kerroksissa on tällä hetkellä toimistohuoneita, mutta tilat ovat hakijan ilmoituksen mukaan tyhjillään.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen kerrokset 2–6 asunnoiksi. Asuntoja on esitetty rakennettavaksi yhteensä 21 kpl, joista 20 olisi yksiöitä tai kaksioita ja ylimpään kerrokseen sijoitettaisiin yksi suuri asunto. Kaikkien asuntojen keskipinta-alaksi muodostuisi n. 46 m². Toiseen kellarikerrokseen on osoitettu irtaimistovarastoja asukkaiden käyttöön ja pihatasoon on suunniteltu katos jäteastioille sekä polkupyörille. Katujulkisivuun ei esitetä muutoksia. Pihan puolen julkisivumuutokset



11.04.2017

Vp/12

ovat vähäisiä, kuten alkuperäisen varatietikkaaseen liittyvien tasanteiden leventäminen ja uudet tuloilmaritilät.

Hankkeesta on jätetty asemakaavan muutoshakemus 9.3.2017.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluvirastona-semakaavaosaston kirjeellä (20.9.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Muistutus 1

Alvar Aalto -säätön muistutuksessa (12.10.2016) todetaan, että Alvar Aalto -säätö on laatinut säilyneisysselvitykset talon pohjakerroksista 2010 ja 2.–5. kerroksista 2016. Säätön näkemyksen mukaan suunnitelmat eivät ota riittävästi huomioon rakennuksen ominaisuuksia ja asemakaavassa edellytettyä "alkuperäisen tilajaon säilyttämistä". Hissiaulojen muodon pitäisi vastata alkuperäistoteutusta ja aulat tulisi toteuttaa mahdollisuuksien mukaan ilman alaslaskettuja kattoja. Tämän lisäksi uusia asennuskotelointeja pitäisi hyvin säilyneissä porrashuoneissa välttää kaikin keinoin. Muistutuksessa huomautetaan myös, että toisen kerroksen tilallisesti poikennut alkuperäisratkaisu tulisi huomioida siten, että porrashuoneen ja hissiaulan visuaalinen yhteys palautuu ja mahdollisuuksien mukaan toteutettaisiin myös luonnonvalon saanti pihan suunnasta aulaan. Nämä asiat huomioiden Alvar Aalto-seura pitää muutosta asuinrakennukseksi mahdollisena. Säätö haluaa kuitenkin samalla muistuttaa, ettei mahdollisesti rakennettavien asuntojen markkinoinnissa voida harhaanjohtavasti käyttää Alvar Aallon tai hänen arkkitehtitoimistonsa nimeä.

Vastine 1

Alvar Aalto -säätön muistutuksessa ja kaupunginmuseon lausunnossa esiin nostetut seikat mm. hissiaulojen, alaslaskujen ja kotelointien suhteen on pyritty ottamaan huomioon poikkeamispäätökselle asetetuissa ehdoissa.

Muistutus 2

Kanta-Helsingin Yrittäjät ry ilmoittaa kannattavansa suunniteltua poikkeamista.

Lausunnot



Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, pelastuslaitokselta, kiinteistövirastolta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (13.10.2016), että asuinkäytössä tilojen luonne muuttuu olennaisesti, mutta kiinteistölle on kuitenkin tärkeää löytää uusi käyttö, jos toimistotiloille ei käyttäjää enää löydy. Kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva Insinööritalon muutossuunnitelma on aiemmista kehittynyt siten, että julkisivuihin kohdistuvia muutoksia on minimoitu ja huoneistojen välisten seinälinjojen paikkoja on osin täsmennetty alkuperäisen mukaiseksi. Pihajulkisivuun esitetty muutos on melko maltillinen ja toteutettavissa poistettavaksi. Ilmanvaihtoon liittyvät uudet ritilät olisivat uusi kerrostuma julkisivussa ja vaativat edelleen hienosäätöä.

Erityisen ongelmallisena ja suojelumääräyksen hengen vastaisena suunnitelmassa kaupunginmuseo pitää hissiaulojen selkeän muodon rikkomista ahnehtimalla tilaa kulmahuoneiston varastolle. Tilallista selkeyttä häiritsisivät myös suunnitelmissa aulojen osalle esitetyt alaslasketut katot. Kaupunginmuseo katsoo, että suojelumääräyksen alkuperäisen tilajaon säilyttämisen vähimmäisvaatimuksena on toimistokerrosten osalla parhaiten säilyneiden tilojen eli porrashuoneiden ja hissiaulojen säilyttäminen muodoltaan alkuperäisen mukaisena, ilman kaikkia koteloiteja ja alaslaskuja. Myös toisen kerroksen hissiaulan ja porrashuoneeseen välisen avoimen yhteyden palauttaminen ja väliseinän poistaminen alkuperäisen ratkaisun mukaisesti toisi takaisin kohteen alkuperäisen tilaratkaisun erityisyyttä, mikä olisi toivottavaa ja suojelumääräyksen mukainen tavoite. Myös pitkäksi ja kapeaksi esitettyjen keskikäytävien muokkaamista leveämmäksi ja lyhyemmäksi voidaan pitää tavoitteena.

Kaupunginmuseo toteaa, että mikäli suunnitelmia kehitetään edellä mainituin huomautuksin ja ehdoin, voidaan Ratakatu 9:n poikkeamis päätöshakemusta viedä eteenpäin. Edelleen kaupunginmuseo kuitenkin painottaa, että Alvar Aalto säätiössä tehdyt selvitykset Insinööritalon säilyneisyydestä ovat olennaisen tärkeitä, eikä käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa Insinööritalon muuttuvan pelkäksi kaupunkikuvalliseksi kuoreksi vaan rakennuksen tulee säilyä ulkoasunsa ja sisätilojensa muodostamana eheänä ja arvokkaana kokonaisuutena.

Kiinteistövirasto ilmoitti (18.10.2016), että tontin arvo kohoaa merkittävästi.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (6.10.2016), että pihan puolen rakennuksen katolle laskeutuvana varapoistumistienä toimii parhaiten kierreporras. Mikäli päädytään nyt esitettyyn perinteiseen tikasmalliin,



putoaminen on estettävä ns. selkäsuojauksella. Lisäksi pelastuslaitos huomauttaa, että hissikuilu on palo-osastoitava kaikissa kerroksissa EI-60 luokkaan. Koska hissi avautuu ylimmässä kerroksessa suoraan asuinhuoneistoon, hissikuiluun on järjestettävä erillinen savunpoisto.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (17.10.2016), että hankeselostuksen mukaan alkuperäisiä säilyneitä tilajakoja, rakenteita ja materiaaleja sekä pintoja pyritään säilyttämään laajalti. Rakennushistorian näkökulmasta lähestymistapa on oikea. Katujulkisivuihin ei tehdä muutoksia ja pihan puolella muutostyöt ovat suojelumääräyksen mukaisia. Mainitusta johtuen ELY-keskuksella ei ole rakennussuojelun näkökulmasta huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavoituksen toteuttamiselle eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Perustelut

Toimitilarakenteen säilyttäminen ja vahvistaminen alueella olisi yleiskaavan tavoitteiden mukaista, jotta toiminnaltaan sekoittunut kaupunkirakenne palveluineen säilyy. Vastaavanlaiset toimistorakennusten käyttötarkoituksen muutokset ovat viime vuosina yleistyneet ja lukuisten hankkeiden yhteisvaikutukset edellyttävät asemakaavatasoista arviointia.

Hankkeelle voidaan kuitenkin myöntää määräaikainen poikkeaminen, sillä asemakaavanmuutoshakemus tontin muuttamiseksi asuinkäyttöön on jätetty ja asia on tullut vireille. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus sekä uuden yleiskaavan edellyttämä alueellinen tarkastelu tehdään asemakaavan muuttamisen yhteydessä.

Yksittäisenä, kerrosalaltaan pienenä kohteena hankkeen vaikutukset alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja yrityksiin ovat vähäisiä. Rakennuksessa pitkään jatkuneen toimistokäytön loppuminen on valitettavaa, mutta suunnitelmassa on osoitettu, että asuinkäytön sovittaminen rakennukseen on mahdollista alkuperäisarkkitehtuuria kunnioittaen.

On kuitenkin tärkeää, että rakennuksen ensimmäinen kerros säilyy liike- tai muuna toimitilana, kuten viitesuunnitelmassa onkin esitetty. Myös yökerhotoiminnan jatkuminen kellaritiloissa on mahdollistettava, vaikka ylempät kerrokset muutetaan asuinkäyttöön ja tämän vuoksi esimerkiksi asuntojen ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennus itsessään on suunniteltu toimistotaloksi ja se on ollut eri järjestöjen käytössä valmistumisestaan tähän päivään asti. Toimistokäytön loppuminen on valitettavaa, mutta suunnitelmassa on osoitettu, että asuinkäytön sovittaminen rakennukseen on mahdollista alkupe-



räisarkkitehtuuria kunnioittaen. Asemakaavan suojelumääräyksen mukaan sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako. Jotta suojelumääräyksen tavoitteita noudatettaisiin, tulee viitesuunnitelmaa vielä kehittää kaupunginmuseon ehdottamalla tavalla, väljentämällä hissiaulaa 3.-5. kerroksissa (asunnon varaston kohdalla) sekä mahdollisuuksien mukaan leventämällä ja lyhentämällä keskikäytävää. Lisäksi talotekniikka tulee sovittaa rakennukseen hienovaraisesti erityisesti hissiaulojen sekä porrashuoneiden puolella siten, että alaslaskettuja kattoja ja koteloiteja vältetään mahdollisuuksien mukaan. Toisen kerroksen porrashuoneen ja hissiaulan välinen yhteys tulisi palauttaa alkuperäistä suunnitelmaa mukailen. Myös varatietikasjärjestelmän muuttaminen pelastuslaitoksen edellyttämällä tavalla (selkäsuojaus) tulee suunnitella erityisen huolellisesti yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Muilta osin viitesuunnitelman mukaiset poikkeamiset asemakaavan mukaisesta suojelumääräyksestä ovat vähäisiä ja hyväksyttävissä.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävästi varasto- ja huoltotiloja sekä riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/30 m² asuinkerrosalaa. Nyt viitesuunnitelmassa on esitetty ainoastaan irtaimistovarastot kellariin ja polkupyörä- ja jätekatos pihalle. Suunnitelmia tulee tältä osin kehittää. Jätteiden käsittely ja ulkoiluvälinevarasto/ polkupyörävarasto tulisi sijoittaa rakennusrungon sisään, jolloin pihaa voitaisiin kehittää viihtyisämmäksi oleskelu- ja katselupihaksi. Esitetyt asunnot ovat 6. kerroksen asuntoa lukuun ottamatta pieniä.

Helsingissä ohjataan asuntojen huoneistotyyppijakaumaa AM-ohjelman (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016) mukaisesti. Myös Punavuoren alueella tavoitteena on lisätä perheasuntojen määrää, joten vähintään puolet asuntojen huoneistoalasta tulisi toteuttaa siten, että niissä on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Suunnitelmaa tulee kehittää siten, että osa asunnoista yhdistetään suuremmiksi huoneistoiksi

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.



11.04.2017

Vp/12

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 24.4.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaava
- 5 Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Toimistokerrosten säilyneisyys selvitys
- 7 Muistutukset
- 8 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-



11.04.2017

Vp/12

suunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-
tä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Liite 7

Liite 8

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Liite 7

Liite 8

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg, Palviainen
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi