

11.11.2021

Rakennusvalvontapäällikkö on 11.11.2021 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 16

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 16.11.2021, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 2-2933-21-S

LP-091-2021-09362

Hakija Tee- ja Kahvihuone Oy

Rakennuspaikka Kluuvi, 091-002-9903-0100
Kaisaniemen puistokuja 3

Pinta-ala 126880 m²

Kaava 12290

Lainvoimaisuus 2015

Rakennettu kerrosala 2909 m²

Alueen käyttö VP/s

Kaupunkipuisto, joka on kulttuurihistoriallisesti, puistohistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Puistoa tulee hoitaa historiallisena puistona. Suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, muistomerkkejä tai portteja sekä puiston reittejä, aitoja, ulkoportaita tai muita kohteita ei saa muuttaa tai hävittää niin, että kohteen tai sen ympäristön puistohistoriallinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Suojeltava rakennus (sr-1)

Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutoksia tai lisärakentamistoimia, jotka turmelevat rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa ei turmella.

Kaisaniemen puisto on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009 (Kaisaniemen puisto ja kasvitieteellinen puutarha).

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan suojelumääräyksistä

Ravintolarakennuksen rotundan myöhemmässä rakennusvaiheessa sisätilaksi muutetun uloimman osan purkaminen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 11808, joka on saanut lainvoiman vuonna 2011. Ravintolarakennus sijaitsee kulttuurihistoriallisesti, puistohistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi merkityssä Kaisaniemenpuistossa (VP/s Kaupunkipuisto) rakennusalalla (Ka1), johon saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa. Asemakaavan mukaan suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, muistomerkkejä tai portteja sekä puiston reittejä, aitoja, ulkoportaita tai muita kohteita ei saa muuttaa tai hävittää niin, että kohteen tai sen ympäristön puistohistoriallinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Ravintolarakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, suojeltava rakennus. Kaisaniemenpuisto on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009 (Kaisaniemenpuisto ja kasvitieteellinen puutarha).

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavan määräyksestä "suojeltava rakennus (sr-1)" siten, että puistonpuoleisen julkisivun rotundan uloin osa puretaan. Lisäksi purkamisen jälkeen palautetaan esiin tuleva 1920-luvun lopun rotundan julkisivu ja lisätään siihen uusi sisäänkäynti kiinteistöön. Julkisivu on edelleen olemassa seinärakenteena sisätiloissa. Ikkuna-aukot noudattavat alkuperäistä kokoa. Purettavan osan sokkelia käytetään tasaamaan maanpinnan tasoeroja sisäänkäynnin ja puiston välillä ja hulevesien ohjaimiseksi rakennuksesta pois päin.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että puolipyöreän, 1920-luvun lopulla valmistuneen rotundan uloin osa on rakennettu 1940-luvulla avoimeksi terassiksi ja muutettu 1970-luvulla sisätilaksi. Osan kattorakenne on niin ohut ja tila niin matala, ettei kattoa voida kunnostaa lämpimän sisätilan kattorakenteeksi. Lisäksi poikkeamista perustellaan hulevesien ohjaustarpeella, sisätilojen valoisuudella sekä rakennuksen puistoon liittymisen parantamisella.

Asemakaavoituksen lausunto

Kaavoittaja on antamassaan lausunnossa puoltanut poikkeamisten hyväksymistä.

Kaavoittaja toteaa lausunnossaan, että toimenpide on perusteltu, koska 40-luvulla terassitilaksi ja 70-luvulla umpeen rakennettu ra-

vintolan niin sanotun rotundan uloin osa on matala, eristämätön, kosteudelle altis rakenne, jota on mitoituksen puitteissa mahdoton korjata nykynormit täyttäväksi lämpimäksi tilaksi. Ratkaisu parantaa ravintolan sisäosan valoisuutta ja uusi sisäänkäynti kytkee ravintolan paremmin puistoon.

ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskus on antamassaan lausunnossa puoltanut poikkeamisten hyväksymistä.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että rotundan uloin, alkujaan terassiosa, on kokenut muutoksia, mm. sisätilaksi muuttamisen vuoksi. Lisäksi sen korjaaminen lämpimäksi sisätilaksi vaikuttaa olevan hyvin hankalaa. Terassin purkaminen ja vanhemman 1920-luvun lopun julkisivun palauttaminen parantavat rakennuksen ulkoasua ja edistävät sen säilymistä, muutosten mahdollistamassa ravintola-/kahvilatoiminnan käynnistymisen. Uloimman osan purkamista on suositeltu myös ravintolasta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä (ArkByroo 2.3.2019). Tarkasteltaessa hanketta kokonaisuutena, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen voidaan myöntää. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo on antamassaan lausunnossa puoltanut poikkeamisten hyväksymistä.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että voimassa olevan asemakaavamääräyksen mukaan kaikki eri aikakausina rakennetut lisäykset ja laajennukset ovat oman aikakautensa alkuperäisrakenteita. Kaisaniemen ravintolan keskeisenä ominaispiirteenä voidaan pitää rakennuksen kerroksisuutta, joka on rakentunut useiden eri rakennusvaiheiden myötä. Asemakaavamääräys koskee koko rakennusta siinä laajuudessaan, kuin se on ollut asemakaavan saadessa lainvoimaisuutensa vuonna 2011. Rakennusta koskevan suojelumääräyksen rajausta on piirretty asemakaavaan yksiselitteisesti. Asemakaava ei mahdollista jonkun kiinteistön valmistumisen jälkeen rakennetun myöhäisemmän aikakauden purkamista ilman erittäin painavaa syytä. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena esitettyä poikkeamista asemakaavan suojelumerkinnästä, koska vuonna 1946 rakennettu kesäkäyttöön tarkoitettu katettu avoterassi on 1970-luvulla tehtyjen muutostöiden

myötä menettänyt kaikki alkuperäiset ominaispiirteensä. Lisäksi muutostyö toteutettiin riittämättömin rakenneratkaisuin lämpimäksi sisätilaksi ja varustettiin ajan tavan mukaan suurin ikkunaruu-
 duin. Tehty muutostyö peitti lopullisesti taakseen vuonna 1929 valmistuneen rotundan julkisivun. JO vuonna 1946 rakennuksen vieressä kasvoi tammi, jota ei kaadettu rakennustöiden tieltä. Tammi jäi paikoilleen, terassi rakennettiin sen ympärille ja puu säilyi edelleen paikoillaan 1970-luvun muutostöissä. Nyt se kasvaa lattian ja vesikaton läpi aiheuttaen ongelmia rakenteille rungon kasvaessa paksuutta vuosi vuodelta. Tammi sijaitsee kuistiosan purkamisen jälkeenkin erittäin lähellä rakennusta levittäytyen vesikaton ylle ja juuristoltaan rakennuksen alle, eikä edistä kiinteistön säilymistä. Kaupunginmuseon ei näe estettä puun kaatamiselle.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun lausunto

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu on antamassaan lausunnossa puoltanut poikkeamisten hyväksymistä.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu puoltaa hakemuksessa esitettyä poikkeamista asemakaavan sr-1 suojelumerkinnästä ja lupaa purkaa rotundan uloin osa. Toimenpide on perusteltu, koska julkisivua avaava ratkaisu vahvistaa ravintolan ja puiston yhteyttä maisemakuvallisesti. Ravintolarakennus sijaitsee asemakaavassa suojellulla puistoalueella VP/s. Kaupunkiympäristölautakunnassa on hyväksytty Kaisaniemenpuiston puistosuunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet, joihin, parhaillaan laadittava puistosuunnitelma perustuu. Ravintolan sisäänkäynnin järjestelyjen ja muiden toimintojen suunnittelussa on huomioitava puistosuunnitelmassa esitetyt ratkaisut.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
 Lausunto pvm 25.10.2021
 Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
 Lausunto pvm 01.11.2021
 Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Lausunto pvm 04.11.2021
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Lausuntopyyntö poikkeamishakemuksesta
Lausunto pvm 20.10.2021
Lausunnon tulos lausunto

Päätös Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen suoje-
lun osalta.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimai-
suudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslu-
paa on haettava voimassaoloaikana.

Päätöksen perustelut Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Erityinen syy poikkeamiselle on ravintolarakennuksen rakennusfysikaalisen toimivuuden parantaminen ja ravintolarakennuksen puistoon liittymisen parantaminen.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 171 §, 173 § ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 § ja 88 §

sähköisesti allekirjoitettu, 11.11.2021

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Liitteet	Hakemus Valtakirja Naapurin kuuleminen Alustavat suunnitelmat Rakennushistoriallinen selvitys Selvitys poikkeamisista Kaupunginmuseon lausunto Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto Lausunto
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.11.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmi on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 16.12.2021.

Luvan voimassaoloaika Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.