

Klubirakennuksen ja sen kiinteistön käyttötapaa koskevat järjestelyt

281/10.02.01/2020

KH 14.09.2020 § 221

Valmistelija Tekninen johtaja, johtava rakennustarkastaja, kaupunginarkkitehti, kaupunginsihteeri

Klubirakennus sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella. RKY-alueella rakentaminen ja kaavoitus tulee tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ympäristön erityispiirteet huomioiden ja valtion substanssiviranomaistahoja kuullen.

Alueen suunnittelua ohjaavat valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja ohjeet. Niiden mukainen alueiden arvon säilyttäminen on huomioitava kaavoissa ja muussa kunnallisessa päätöksenteossa. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa sekä maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaiset viranomaisneuvottelut ovat osa valtakunnallisten tavoitteiden toteuttamisen ohjaus- ja valvontajärjestelmää. Neuvottelun yhtenä tarkoituksena on tuoda esille kaavan laadintaan liittyvät valtakunnalliset tavoitteet. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaan asemakaavaehdotuksesta on pyydettävä ely-keskuksen lausunto mm. silloin, jos kaava saattaa koskea valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Tässä tapauksessa laadittava asemakaava aiheuttaisi tällaisen tilanteen.

Klubirakennus sijaitsee nykyisessä asemaakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen toisessa kerroksessa on 32 neliömetrin suuruinen asunto. Tämä asunto on mahdollistanut rakennukseen muuttamisen. Klubirakennukseen ei voida nykyisen asemakaavan mukaan myöntää rakennuslupaa nykyistä useammalle asunnolle. Rakennustarkastaja Pertti Kokkinen on ilmoittanut asiasta sähkö-postitse nykyiselle omistajalle 10.3.2017.

Nykyisen omistajan neuvotellessa kiinteistön ostamisesta myyjän kanssa kaupunginhallitus antoi kokouksessa 27.3.2006 (113 §) tekniselle ja ympäristötoimelle tehtäväksi muuttaa kiinteistönomistajan kustannuksin tontin asemakaavaa siten, että päärakennusta voidaan ainakin osittain käyttää myös asuntotarkoituksiin, mikäli nykyinen asemakaava ei sitä salli. Asemakaavan muutoksen toteuttamiseksi kaupunginhallitus edellytti, että samalla on sopimusteitse tai muutoin saatava korvauksetta kaupungin omistukseen tai käyttöön merkittävä osa tontin siitä alueesta, joka rajoittuu luontevasti Yhtiönpuistoon, sekä osittain

myös Rydberginkujan päässä olevaa pysäköintialuetta. Tontin ja rakennuksen uusi omistaja ilmoitti, ettei pidä asemakaavan muuttamista tarpeellisena. Näin ollen kaupunginhallituksen vuoden 2006 päätöstä ei voitu panna täytäntöön. Sen vuoksi kaupunki piti tärkeänä sopia omistajan kanssa tontilla sijaitsevan puiston ja puistokäytävien käytöstä ja kunnossapidosta. Kokouksessa 21.5.2012 (131 §) kaupunginhallitus hyväksyi kaupungin puolesta asiaa koskeneen sopimuksen. Sopimusta ei ole vielä allekirjoitettu. Olosuhteet ovat ennallaan. Sopimuksen allekirjoitus on aiheellinen, ellei asemakaavaa ryhdytä laatimaan.

Nykyinen omistaja ei ole hakenut eikä ilmoituksensa mukaan aio hakea klubirakennuksen muutoksille rakennuslupia.

Nykyistä useamman asunnon rakentaminen rakennukseen vaatisi asemakaavan muutoksen ja sen perusteella myönnettävän rakennusluvan.

Omistaja on laatinut alustavan suunnitelmaluonnoksen näkemyksenään asemakaavan muutokselle. Luonnoksesta on pyydetty alustavat lausunnot ympäristöministeriöstä ja Museovirastosta. Molemmissa lausunnoissa todettiin, ettei luonnoksessa esitetty koko tontin aitaaminen ole mahdollista. Aitaaminen ei ole mahdollista nykyisen asemakaavankaan mukaan.

Kaupunginhallituksen vuonna 2012 tekemän päätöksen mukaan klubin tontilla sijaitsevat asemakaavan mukaiset puistokäytävät tulisi jättää edelleen yleiseen käyttöön. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan puiston keskeiset alueet tulee myös osoittaa puistoalueeksi, jos klubin ympäristön yksityisyyttä lisätään muuttamalla käyttötarkoitusta asuinkäyttöön. Tämä vastaa valtioneuvoston linjausta. Sisätilojen muuttaminen mm. useita asuntoja käsittäväksi on mahdollista, jos Museoviraston vaatima rakennushistoriallinen selvitys laaditaan ja jos selvityksessä voidaan näin osoittaa. Asumisen osuuden lisääminen ja siihen liittyvät merkinnät tulee selvittää ja ratkaista asemakaavaa muutettaessa valtion viranomaisten hyväksymin tavoin, jos asemakaavamuutos halutaan saada voimaan. Muuten lisääminen ei ole laillisesti mahdollista.

Klubirakennuksen omistaja on ilmoituksensa mukaan jättänyt kaavoitushakemuksen kaupungille. Kaavoitushakemusta ei ole merkitty saapuneeksi eikä kyetty jäljittämään. Omistaja ei ole tätä tarkemmin kertonut, koska ja kenelle hakemus olisi jätetty. Kaavoitus ei ole tullut vireille. Omistaja ei ilmoituksensa mukaan aio tehdä kaupungille uutta kaavoitushakemusta.

Omistajan edellä kuvattu alustava suunnitelmaluonnos ei ole kaavoitushakemus. Ensisijaisesti asemakaavan muuttamista toivovan kiinteistön omistajan pitäisi tehdä kirjallinen kaavoitushakemus kaupungille asiaa varten laadittua lomaketta käyttäen. Siinä omistaja sopisi kaupungin kanssa kaavoituksen kustannuksista ja niiden mahdollisesta jakautumisesta. Kirjallisen kaavoitushakemuksen tärkeyttä on tähdennetty useaan kertaan

kiinteistön omistajalle, mutta hakemusta ei ole tehty. Kaupunginarkkitehti pyrki saamaan kaavoituksen käyntiin ilman hakemusta esittäen tätä yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 27.5.2020 (37 §). Yhdyskuntalautakunta ei hyväksynyt kaavoituksen käynnistämistä ilman omistajan hakemusta. Lautakunta edellytti omistajalta normaalia kaavoitushakemusta. Omistaja on ilmoittanut 8.6.2020, että "kaavoituspyynnön voi heidän osaltaan unohtaa".

Rakennusvalvontaviranomaisen lakisääteinen tehtävä on varmistaa nykyisen tilanteen lainmukaisuus. Mikäli asemakaavoitusta ei käynnistetä kaupunginhallituksen vuonna 2006 tekemän päätöksen mukaisesti, rakennusvalvontaviranomainen joutuu maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti tarkastamaan klubirakennuksen ja muiden rakennusten tilat ja niiden nykyisen käytön sekä ryhtymään mahdollisesti tarvittaviin toimenpiteisiin.

Kaupunginhallituksen vuoden 2006 periaatepäätöksen mukaisesti liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen osittaiseen asuinkäyttöön muuttaminen ja asumisen klubirakennuksen toiseen kerrokseen sijoittaminen edellyttävät kaupungin saavan omistukseensa tai käyttöönsä merkittävän osan tontin siitä alueesta, joka rajoittuu luontevasti Yhtiönpuistoon, sekä osittain myös Rydberginkujan päässä olevaa pysäköintialuetta. Kaupungille tuleva osa kaavoitetaan Yhtiön-puistoon kuuluvaksi puistoalueeksi.

Kaupungin toimintojen perusteina olevat olosuhteet eivät ole muuttuneet. Kaupungin tulee noudattaen hallintolaissa säädettyä luottamuksensuojan periaatetta ja toimia johdonmukaisesti pyrkien saamaan vuosien 2006 ja 2012 päätökset toteutetuiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäytösopimus). Asemakaavan muuttamista pyytävä kiinteistön omistaja tekee tarvittaessa kaupungin kanssa maankäyttö-sopimuksen. Maankäytösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Kaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus voidaan tehdä jo ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen olemista julkisesti nähtävillä. Muilta osin osapuolia sitova sopimus voidaan tehdä vasta kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Maankäytösopimuksin voidaan sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäytösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tiedotettava tarkoituksesta tehdä maankäytösopimus.

Museovirasto on edellyttänyt klubia koskevan rakennushistoriallisen selvityksen laatimista. Selvityksessä on tarkoitus aiempaa tarkemmin arvioida klubirakennuksen arvo ja määritellä, miltä osin rakennus voidaan osoittaa asuinkäyttöön.

Yhtiönpuistoa koskevien selvityksien täydennykseksi tulee laatia puiston kokonaisuutta ja sen osia täsmentävä selvitys. Selvityksen tarkoituksena on määritellä, miltä osin Yhtiönpuiston arvon

säilyminen vaatii puistokokonaisuuden osoittamisen puistoalueeksi ja miltä osin mahdolliseen liike- ja toimistokäyttöön tai osittaiseen asuinkäyttöön osoitettavaa tonttia voidaan erottaa puistoalueesta. Lisäksi selvityksessä määritellään, millä tavoin rakennuskannan pihapiirejä voidaan rajata puistoalueesta.

Asemakaavan tekemisen edellytykset ovat olemassa, jos klubi-rakennuksen omistaja tekee kaupungin kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen ja varsinaisen maankäyttösopimuksen. Sopimuksissa omistajan tulee sitoutua maksamaan asemakaavan ja selvitysten kustannukset sekä sopia asemakaavoitukseen liittyvää maanvaihtoa koskevista asioista.

Rakennusvalvontaviranomainen toimii tässäkin asiassa erityislainsäädännön mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksistä riippumatta. Päätösehdotuksen kolmas kohta havainnollistaa rakennusvalvonta-viranomaisen mukanaoloa kokonaisuudessa.

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ilmoittaa klubin kiinteistön omistajalle

1. kaupungin toteuttavan ensisijaisesti kaupunginhallituksen kokouksessa 27.3.2006 (113 §) tehtyä päätöstä ja panevan liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selostetun Keskusta III K -asemakaavan vireille edellytyksin, että klubin kiinteistön omistaja tekee kaupungin kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n säännösten mukaisesti asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen ja varsinaisen maankäyttösopimuksen sekä ilmoittaa kaupungille viimeistään 15.10.2020 sitoutuvansa sopimusten tekemiseen

2. kaupungin toteuttavan toissijaisesti kaupunginhallituksen kokouksessa 21.5.2012 (131 §) tehtyä päätöstä ja edellyttävän päätöksessä tarkoitetun klubin kiinteistöllä sijaitsevan puiston ja puistokäytävien käyttöä ja kunnossapitoa koskevan sopimuksen allekirjoittamista ja noudattamista, ellei Keskusta III K -asemakaavaa laadita

3. kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen tarkastavan klubirakennuksen ja muiden kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käytön selvit-tääkseen rakennusvalvontaviranomaiselle joko laadittavan Keskusta III K -asemakaavan perusteella aiheutuvan toimenpiteiden tarpeen tai voimassa olevan asemakaavan perusteella aiheutuvan toimenpiteiden tarpeen siinä tapauksessa, että Keskusta III K -asemakaavaa ei laadita.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

