



29.08.2011

Kaj/6

§ 736

Koti kaupungissa ry:n poikkeamishakemus

Pöydälle 29.08.2011

HEL 2011-002034 T 10 04 01

Rakvv 20-292-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64692
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Länsisataman tontti 800/1)
- 2 Asemapiirros (Länsisataman tontti 800/1)
- 3 Koti kaupungissa ry:n poikkeamishakemus - päätöshistoria

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Rakennusvalvontavirasto

Hallinto-osasto/Halke

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne myöntää Koti kaupungissa ry:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavasta nro 11770 ehdolla, että jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- jäljempänä poikkeamisen myöntämisen ehdot -kohdassa mainittuja ehtoja,

- 18.5.2011 päivättyä suunnitelmaa sekä 6.6.2011 päivättyä asemapiirrosta.

Poikkeaminen koskee asuinrakennuksen rakentamista Jätkäsaareen.

Hakija

Koti kaupungissa ry (2.2.2011)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 800 tontti nro 1

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on asuinrakennuksen (5 697 k-m²) rakentaminen Jätkäsaaren alueelle poiketen kaavoitus- ja/tai kaupunkikuvallisista periaatteista siten, että:

- rakennus sijoittuu metrin päähän Välimerenkadun puoleisesta ja rakennusalan rajasta, johon rakennus tulee rakentaa kiinni
- rakennusalan raja ylittyy pihan puolella
- rakennuksen kerrosluku ylittyy osalla rakennusala
- rakennuksen liiketilojen kerrosala on asemakaavassa edellytettyä pienempi
- rakennuksen porrashuoneita ei ole laskettu kerrosalaan kuuluviksi 20m² ylittävältä osin kerroksissa 2–8
- rakennusoikeus ylittyy kaavassa osoitetusta 14,9 %:lla
- rakennuksen parvekkeet sijaitsevat rakennusrungon ulkopuolella Välimerenkadun julkisivulla
- autopaikkamäärä on merkittävästi asemakaavassa edellytettyä pienempi
- autopaikkoja on sijoitettu piha-alueelle.

Säännökset, joista poiketaan

Haetut toimenpiteet ovat vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (5.5.2011). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Alueella on voimassa 3.6.2009 hyväksytty asemakaava nro 11770. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK -asuinkerrostalojen kortteli-alue. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m² sisältäen ensimmäisessä kerroksessa 500 k-m² liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi tarkoitettua tilaa. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on pääosin 7 kerrosta. Rakennusalan itä-päädystä on 10 kerroksinen osa.

Seuraavassa esitetään haetut toimenpiteet ja perustelut kunkin poikkeamisen myöntämiseksi.

Rakennuksen sijoittuminen kadun puolella

Rakennus sijoittuu metrin päähän Välimerenkadun puoleisesta rakennusalan rajasta, johon rakennus tulee asemakaavan mukaan rakentaa kiinni.

Khs toteaa, että poikkeaminen rakennuksen sijoittumisesta on perusteltu, koska kaavan mukainen tavoite jatkuvasta katujulkisivujen sarjasta toteutuu, vaikka rakennus sijoitettaisiin metrin päähän rajasta.

Rakennusalan rajan ylittyminen pihan puolella

Rakennusalan raja ylittyy pihan puolella. Ulkoiluvälinevarasto on suunniteltu kiinni Selkämerenpuiston vastaisella rajalla olevaan noin 5 metrin korkuiseen tukimuuriin.

Khs toteaa, että poikkeaminen rakennusalan rajasta on puollettavissa, koska kalliotiloihin liittyvä kuilurakenne maanpäällisine osineen on perusteltua suunnitella osana tontin kokonaissommitelmaa.

Rakennuksen kerrosluvun ylittyminen

Rakennuksen kerrosluku ylittyy osalla rakennusala (rakennuksen rakentaminen 9-kerroksiseksi). Kaavassa rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VIII-X.

Khs katsoo, että kerrosluvun ylittäminen on puollettavissa, koska rakennus sijaitsee itsenäisenä rakennusmassana omalla tontillaan eikä kiinnity muihin rakennuksiin. Rakennuksen korkeudesta ei näin aiheudu haittaa muille rakennuksille. Lisäksi poikkeaminen kerrosluvusta



edistää rakennuksen hyvää ympäristöön sopeutuvuutta ja eheän kaupunkikuvan muodostamista.

Rakennusvalvontaviraston kanssa käydyn ennakkoneuvottelun perusteella talon kattotasanteelle voi sijoittaa suunnitellut tilat (saunatilat, takkahuone, kattoterassi ja viherviljelytila). Pelastuslaitoksen kannanoton mukaan kattotasanteen tiloista suunnitellut poistumistiet A- ja B- portaan kautta ovat riittävät edellyttäen, että kumpaankin on esteetön pääsy läpi vuoden ja kaikkina vuorokauden aikoina.

Samoin rakennusvalvontavirasto on ennakkoneuvottelussa vahvistanut, että loft-asuntojen osuus katsotaan yhdeksi kerrokseksi.

Rakennuksen liiketilojen kerrosala

Rakennuksen liiketilojen kerrosala on asemakaavassa edellytettyä (vähintään 500 m²) pienempi. Rakennuksen katutasoon on sijoitettu liiketiloja 215 k-m², joka on 285 k-m² vähemmän kuin mitä asemakaava edellyttää.

Khs katsoo, että poikkeaminen liiketiloille osoitetusta kerrosalasta on perusteltu, koska ensimmäisen kerroksen asukkaiden yhteistilat on saadun selvityksen mukaan mahdollista muuntaa liike-, palvelu- tai ravintolatilaksi.

Rakennuksen porrashuoneita ei ole laskettu kerrosalaan kuuluviksi 20 m² ylittävältä osin kerroksissa 2-8

Rakennuksen porrashuoneita ei ole laskettu kerrosalaan kuuluviksi 20 m² ylittäviltä osin kerroksissa 2–8. Asemakaavassa edellytetään, että porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa maantasokerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä.

Khs toteaa, että poikkeaminen rakennuksen kerrosalasta porrashuoneiden osalta on puollettavissa, koska laajennetuilla porrashuoneilla saadaan lisättyä niiden avoimuutta ja viihtyisyyttä. Porrashuoneen 20m² ylittävän tilan rakentamista asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi kaikissa kerroksissa puolletaan sillä perusteella, että hankkeessa on saavutettu erityistä hyötyä yhteisöllisen asuinrakennustyyppin sekä asukaskohtaisesti räätälöityjen asuntotyyppien kehittämisessä. Näin ollen tästä johtuva kerrosalan ylitys voi olla yli 5 %.

Rakennusoikeuden vähäistä suurempi ylittäminen

Rakennusoikeus ylittyy asemakaavassa osoitetusta 14,9 %:lla (745 m²). Kaava osoittaa rakennusoikeudeksi 5000 k-m².



Khs katsoo, että poikkeaminen kerrosalan ylityksestä on perusteltu, koska rakennusoikeuden ylitys on käytetty asuntojen muuntojoustavuuden ja energiatehokkuuden parantamiseen sekä yhteisöllisyyttä edistäviin suunnitteluratkaisuihin.

Parvekkeiden sijoittuminen rakennusrungon ulkopuolelle Välimerenkadun puolella

Rakennuksen parvekkeet sijaitsevat rakennusrungon ulkopuolella Välimerenkadun julkisivulla. Kaavan mukaan parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella.

Khs katsoo, että poikkeaminen voidaan myöntää, koska parvekkeiden sijoittaminen rakennuksen lämpöeristetyin rungon ulkopuolelle mahdollistaa Helsingin kaupungin tavoitteiden mukaisesti energiatehokkaamman rakennuksen muodon ja hyvän soveltuvuuden talon julkisivuun.

Autopaikkojen määrä ja sijoittaminen

Autopaikkamäärä on merkittävästi asemakaavassa edellytettyä (1ap / 125 k-m²) pienempi.

Khs toteaa, että poikkeaminen autopaikkamäärästä on perusteltu, koska rakennus sijaitsee raitiotielinjan varrella ja soveltuu siten hyvin autottomaan asumiseen. Lähialueella on myös mahdollisuus vuokrata autopaikkoja kaupallisista pysäköintilaitoksista.

Asemakaavan mukaan autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu.

Khs toteaa, ettei autopaikkoja tule sijoittaa piha-alueelle.

Poikkeamisen myöntämisen ehdot

Khs puoltaa poikkeamisten myöntämistä seuraavin ehdoin:

- Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee katujulkisivun ja kadunrakenteiden yhteensovittamisesta esittää lisää havainnollistavaa kuvamateriaalia kaupunkikuvan arviointia varten. Lisäksi maanpinnan käsittely ja alusrakenteet on sovitettava rakennusviraston katusuunnitelmiin.

- Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kallioitilojen tekniset tilatarpeet tontilla, ja hanke on sovitettava niihin. Lisäksi edellytetään, että jatkosuunnittelun yhteydessä esitetään lisää havainnollistavaa kuvamateriaalia rakennuksen sovituksesta puiston tukimuureihin kaupunkikuvan arviointia varten ja, että kattorakenteessa käytetään ns. viherkattoa 18.5.2011 päivätyn suunnitelman mukaan.



- Jatkosuunnittelussa on huomioitava, että asukkaiden yhteistilan muuntaminen liike-, palvelu- tai ravintolatilaksi edellyttää omaa esteetöntä sisäänkäyntiä kadulta erillään porrashuoneista. Jatkossa tämän muuntomahdollisuuden tulee sisältyä suunnitelmiin.
- Porrashuoneet tulee toteuttaa vähintään 18.5.2011 päivättyjen suunnitelmien tasoissa.
- Rakennusrungon ulkopuolella olevat parvekkeet tulee lasittaa sekä suunnitella arkkitehtoniseksi aiheeksi kantakaupungin pääkaduille sopivaan tapaan. Jatkosuunnittelun yhteydessä parvekkeista tulee esittää havainnollistavaa kuvamateriaalia kaupunkikuvan arviointia varten. Näillä edellytyksin haettu toimenpide ei tällä paikalla ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita, mikäli kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa suunnitelmaa.
- Rakennuslupaa haettaessa hakijan tulee osoittaa sopimuksin, että autopaikat, joita ei voida osoittaa tontin omasta pysäköintilaitoksesta, on hankittavissa pysäköintilaitoksesta lähialueelta kohtuullisen kävelymatkan päästä. Lisäksi edellytetään, että asukasyhteisö toteuttaa aikomuksensa hankkia käyttöönsä yhteiskäyttöauton, ja että rakennuksen oman pysäköintilaitoksen kaikilla autopaikoilla mahdollistetaan sähköauton lataaminen.
- Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa 6.6.2011 päivättyä asemapiirrosta, jossa autopaikkoja ei ole merkitty piha-alueelle.

Poikkeamisten erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Haetut toimenpiteet eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan poikkeamisen myöntämisen ehdot - kohdassa mainittuja ehtoja, 18.5.2011 päivättyä suunnitelmaa sekä 6.6.2100 päivättyä asemapiirrosta.

Haetut toimenpiteet eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään lisärakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §



29.08.2011

Kaj/6

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

Maksu

737 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 jälkeen 31.8.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee mm. maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta hakemuksen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä toteaa, että vaikka haetut toimenpiteet poikkeavat asemakaavasta, ne eivät ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita. Hakija on ollut yhteydessä kaupunkisuunnitteluvirastoon suunnitteluprosessin aikana ja on tietoinen päätöksessä esitetyistä jatkosuunnittelua ohjaavista ehdoista.

Esittelijä puoltaa hakemusta ehdolla, että jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan poikkeamisen myöntämisen ehdot - kohdassa mainittuja ehtoja, 18.5.2011 päivättyä suunnitelmaa sekä 6.6.2011 päivättyä asemapiirrosta.

Esitys on kaupunkisuunnitteluviraston 16.6.2011 antaman lausunnon mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



29.08.2011

Kaj/6

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64692
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Länsisataman tontti 800/1)
- 2 Asemapiirros (Länsisataman tontti 800/1)
- 3 Koti kaupungissa ry:n poikkeamishakemus - päätöshistoria

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Kaupunkisuunnitteluvirasto	Liite 1 Liite 2
Rakennusvalvontavirasto	Liite 1 Liite 2
Hallinto-osasto/Halke	Liite 1 Liite 2