



29.08.2011

Kaj/5

§ 735

Asunto Oy Helsingin Merihelmin poikkeamishakemus

HEL 2011-000992 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Helsingin Merihelmille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavasta nro 11050 seuraavin ehdoin:

- rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta

- porrashuoneet toteutetaan lämpiminä

Poikkeaminen koskee kahden pienkerrostalorakennuksen ja kerhorakennuksen rakentamista Herttoniemenrannan satamakortteliin.

Hakija

Asunto Oy Helsingin Merihelmi (14.1.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43009 tontti nro 20 (osoite Amiraali Cronstedtin ranta 9)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kahden pienkerrostalorakennuksen ja kerhorakennuksen rakentaminen poiketen asemakaavasta.

Poikkeamista haetaan useammalle tontille samaan aikaan. Poikkeamista haetaan rakennustyyppin, rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajojen, monikäyttötilojen, asuntojen keskikoon, rakennusoikeuden, etupihan muurin korkeuden sekä varastojen sijoittamisen osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamiset ovat välttämättömiä hankkeen toteuttamisen kannalta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen



Satamakorttelitonttien nro 11, 20, 21 ja 22 hakemuksista on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (1.4.2011). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty viisi kappaletta.

Asunto Oy Dolce Vita toteaa muistutuksessaan 29.4.2011 mm. olevansa pahoillaan siitä, että vahvistettuun asemakaavaan ollaan hakemassa näin lukuisia ja kohtuullisen laajoja muutoksia. Yhtiö pyytää huomioimaan, että kerroskorkeutta ei saa korottaa miltei osin myöskään rakennuslupavaiheessa, eikä asuntojen keskikoon muuttaminen saa johtaa lisäautopaikkojen tarpeeseen jota ei ole ratkaistu tontilla (ei kadunvarsipysäköintinä).

Muistutus on liitteenä 3.

Asunto Oy Helsingin Bellavista toteaa muistutuksessaan 29.4.2011 mm., ettei se hyväksy rakennustyyppin muutosta pienkerrostaloiksi, vaan korostaa, että rakennusten tulee olla rivitalo- ja rivitaloasuntoja. Yhtiö korostaa myös, että rakennuskorkeus ei saa ylittää nykyistä rakennuskorkeutta, koska se estäisi joidenkin asuntojen merinäköalan.

Muistutus on liitteenä 4.

Asunto Oy Helsingin Merenneito toteaa muistutuksessaan 26.4.2011 mm., ettei se hyväksy, että osa rakennuksista rakennetaan pienkerrostaloina. Kaikkien alueen asuntojen on oltava asemakaavan mukaisesti rivitaloasuntoja. Yhtiö kannattaa YL-tontin käyttötarkoituksen muutosta. Yhtiön kantana on, että kaikki rakennettavat asunnot ovat 2-kerroksisia rivitaloasuntoja. Yhtiö hyväksyy asuntojen keskikoon pienentämisen, mutta vastustaa vuokra-asuntojen rakentamista.

Muistutus on liitteenä 5.

Asunto Oy Helsingin Neptunus toteaa muistutuksessaan 25.4.2011 mm., että se kannattaa haettua poikkeusta merkityistä pakottavista 3-kerroksisista rakennusaloista tontin 20 osalta. Yhtiö katsoo, että ajo pysäköintitontille nro 15 tulisi tapahtua voimassa olevan kaavan osoittamalla tavalla. Yhtiö vastustaa poikkeamista asuntojen keskikoosta 120 m², mikäli se johtaa asuntojen lukumäärän lisääntymisen kautta lisäautopaikkojen toteuttamistarpeeseen asiakirjoista ilmenevällä tavalla eli sijoittamalla ne YL tontille.

Muistutus on liitteenä 6.

Asunto Oy Dolce Vitan osakas ***** toteaa muistutuksessaan 25.4.2011 mm., että pienkerrostalo-muoto on ristiriidassa "omakotitalotyyppisen rakentamisen" kanssa, jota termiä Helsingin kaupunki/ATT on käyttänyt välittäessään kiinteistöä.



***** mielestä kaupungin tulisi valvoa, ettei rakennettaville taloille sallita "korkeusjoustoja".

***** toteaa asuntojen keskikoon pienentämisen ja liiketilojen poistamisen johtavan paikoitusongelmiin joka on jo ennestään ongelma alueella ja ehdottaa, että lisäparkkitila otetaan PEAB Oy:n urakoimien yhtiöiden tontista.

Muistutus on liitteenä 7.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Kaupunkikuvaneuvottelukunta käsitteli poikkeamishakemuksen mukaisia suunnitelmia kahteen otteeseen 15.12.2010 ja 30.3.2011. 15.12.2010 pidetyn käsittelyn jälkeen suunnitelmia muutettiin ja täydennettiin.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi 30.3.2011 hankkeessa edistytyn. Saadut selvitykset huomioiden suunnitelmiin ei ollut huomauttamista. Lausuntonaan kaupunkikuvaneuvottelukunta puolsi hankkeita.

Perustelut

Alueella on voimassa 27.11.2002 hyväksytty asemakaava nro 11050. Hakemus koskee Herttoniemenrannan viimeisen asuntoaluekokonaisuuden, nk. satamakorttelin tonttia.

Tontti nro 20 on rakentamaton. Asemakaavan mukaan tontti on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Tontin asutokerrosala on 1380 k-m² ja monikäyttötilan kerrosala on 190 k-m² (yhteensä 1570 k-m²). Tontilla on kolmen talon rakennusalat. Tontilla on kolmelle rakennusalan kohdalle merkitty osat, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Lisäksi tontilla on Suolakivenkadun varrelle merkitty kaksi osaa, jotka tulee ehdottomasti rakentaa kolmikerroksisina. Muutoin rakennukset ovat kaavassa kaksikerroksisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksi asuinrakennusta sekä kerhorakennus. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa kortteliin jo toteutettujen rakennusten mukaisesti sinkkipintaista vaakaprofiilia, ulko-oleskelun yhteydessä puulaminaattia.

Poikkeamista haetaan rakennustyyppistä sekä rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista. Rakennuksista yksi on osittain kerrostalohuoneistoja, toinen kokonaan kerrostalohuoneistoja ja kolmas rivitalotyyppinen asuintalo. Asuinrakennusten massat (kolme erillistä massaa) ovat kokonaisuudessaan kaksikerroksisia ja kerhorakennus on yksikerroksinen. Rakennusmassoja on asemakaavasta poiketen yhteensä neljä kappaletta. Poikkeamisia puolletaan seuraavin perustein. Asemakaavassa sallitaan 2-3



kerroksisten asuinrakennuksen rakentaminen. Pienkerrostalojen mittakaava ei poikkea tästä. Kolmikerroksisia osia rakennetaan vähemmän kuin mitä asemakaava sallisi. Rakennustyyppin muuttaminen asuinpientalosta kerrostalorakentamiseksi ei myöskään muuta julkisivujen luonnetta.

Osittaista poikkeamista haetaan monikäyttötilojen rakentamista koskevasta asemakaavamääräyksestä. Yksi asunto (56 m²) sekä kerhotila on käytettävissä monikäyttötilana (51,5 m²). Poikkeaminen on perusteltu, koska alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontille nro 20 rakennetaan 51,5 m²:n monikäyttö- tai kerhotila rannan puolelle, ja yhden asunnon tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä asuntojen keskipinta-alasta. Asuntojen keskipinta-ala on 76,6 m². Kaava määrää asuntojen keskikooksi vähintään 120 k-m². Poikkeamista asuntojen asemakaavan määräämästä keskipinta-alasta 120 k-m² voidaan puoltaa sillä perusteella, että jo rakennettujen tonttien kohdalla suurempien asuntojen myynti on osoittautunut vaikeaksi. Mikäli asunnot toteutetaan omistus-muotoisina, asuntojen keskipinta-ala ei kuitenkaan saisi alittaa Helsingin asunto-ohjelman 75 h-m²:n keskipinta-ala-tavoitetta. Mikäli asunnot toteutetaan vuokra-asuntoina, voidaan tästä tavoitteesta poiketa. Poikkeaminen noudattaa tällöin kaupunginhallituksen linjausta, jonka mukaan asemakaavoissa ei enää määrätä asuntojen vähimmäiskeskipinta-alaa vuokra-asuntotonteille.

Poikkeamista haetaan rakennusoikeuden ylityksen osalta. Rakennettavien talojen kokonaiskerrosala on 1724 k-m². Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 9,8 % (154 k-m²). Rakennusoikeuden ylitys (154 k-m²) johtuu suurelta osin siitä, että porrashuoneet toteutetaan lämpiminä. Vaikka rakennusoikeus ylittyy tontilla, asuinrakennusten sijoittelu ja koko ovat asemakaavan tavoitteiden mukaiset, eikä asuinrakennusten rakennusaloista poiketa merkittävästi, joten poikkeaminen asemakaavassa määritetystä kokonaiskerrosalasta on perusteltua.

Rakennuttaja hakee myös poikkeamista varastojen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle, sp-alueelle. Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa talvipuutarhan, parvekkeen tai katoksen. Ulkovarastojen sijoittaminen sp-alueelle on puollettavissa, koska varastojen rakentaminen parantaa asuttavuutta ja massat toimivat yksityisen ja yhteisen pihan rajaelementteinä. Vastaavanlaista poikkeamista on puollettu samoilla perusteilla edellisessä rakennusvaiheessa.



Ajo pysäköintitontille nro 15 on järjestetty asemakaavan sallimalla tavalla. Autopaikat toteutetaan asemakaavan autopaikkainormien mukaisesti. Asuntojen keskikoon muuttaminen ei aiheuta autopaikkojen lisätarvetta. Kyseinen autopaikkainormi 1ap/100 k-m² on käytössä yleisesti esikaupunkialueiden asuinkerrostaloteilla, joilla pysäköiminen järjestetään keskitetysti.

Alueen ja ympäristön viihtyisyyden kannalta on tärkeää, että satamakortteli rakentuu valmiiksi. Rivitaloasuntojen myynti alueella ei ole onnistunut ja alueen rakentaminen on pysähtynyt moneksi vuodeksi. Pienemmistä asunnoista ja korkeamman tason vuokra-asunnoista on kysyntää. Poikkeaminen mahdollistaa alueen nopeamman toteutumisen. Asemakaava ei määrittele asuntojen omistusmuotoa.

Asemakaavan tavoitteena on ollut luoda alueesta vetovoimainen, tiivis kaupunkipientalotaloalue, joka tarjoaa mahdollisuudet asumiselle ja palveluille. Korttelin monimuotoisuuden ja elävyyden kannalta on tärkeää, että satamakorttelin korkeat laatutavoitteet säilytetään poikkeamisista huolimatta. Hakija on sitoutunut rakentamaan jo toteutuneiden tonttien mukaista korkean laatutason arkkitehtuuria ja ympäristöä.

Poikkeamisen 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 rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta, mikäli porrashuoneet toteutetaan lämpiminä ja mikäli asuntojen keskipinta-ala omistusasuntoja toteuttaessa on vähintään 75 h-m².

Haetut toimenpiteet eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen 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 §

Rakennusvalvontataksa 2011, 6 § a-kohta

Maksu

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



29.08.2011

Kaj/5

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.

Käsittely

Vastaehdotus:

Männistö Lasse: Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kohta:
- asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteutettaessa olla vähintään 75 h-m².

Kannattajat: Rissanen Laura

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Päätösehdotuksesta poistetaan seuraava kohta:
- asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteutettaessa olla vähintään 75 h-m².

Jaa-äännet: 7

Arto Bryggare, Sanna Hellström, Tarja Kantola, Outi Ojala, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Lasse Männistö, Risto Rautava, Laura Rissanen

Tyhjä-äännet: 1

Jan Oker-Blom

Poissa-äännet: 0

Puheenjohtajan äänen ratkaistessa Männistön vastaehdotus voitti esittelijän esityksen.

Ojala Outi: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Kaupunginhallitus poisti äänestyksen jälkeen asioista Kaj 2-5 asuntojen keskipinta-aloja koskevan ehdotuksen joka oli 75 kerrosneliometriä. Kun kyseessä on poikkeamispäätös ja valtuusto oli hyväksynyt



29.08.2011

asuntojen keskipinta-alaksi 125 kerrosneliometriä niin keskipinta-alamääräystä ei olisi pitänyt kokonaan poistaa.

Kannattajat: Bryggare Arto, Puoskari Mari, Kantola Tarja, Pajamäki Osku

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 (Herttoniemen tontti 43009/20)
- 2 Asemapiirros (Herttoniemen tontti 43009/20)
- 3 Asunto Oy Dolce Vitan muistutus 29.4.2011
- 4 Asunto Oy Bellavistan muistutus 29.4.2011
- 5 Asunto Oy Merenneidon muistutus 26.4.2011
- 6 Asunto Oy Neptunuksen muistutus 25.4.2011
- 7 Ossi Saarisen muistutus 25.4.2011
- 8 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Hakija

Muistutukset tekijät

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Rakennusvalvontavirasto

Hallinto-osasto/Halke

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

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 Asunto Oy Helsingin Merihelmille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavasta nro 11050 seuraavin ehdoin:



29.08.2011

Kaj/5

- rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta
- porrashuoneet toteutetaan lämpiminä
- asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteuttaessa olla vähintään 75 h-m².

Poikkeaminen koskee kahden pienkerrostalorakennuksen ja kerhorakennuksen rakentamista Herttoniemenrannan satamakortteliin.

Hakija

Asunto Oy Helsingin Merihelmi (14.1.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43009 tontti nro 20 (osoite Amiraali Cronstedtin ranta 9)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kahden pienkerrostalorakennuksen ja kerhorakennuksen rakentaminen poiketen asemakaavasta.

Poikkeamista haetaan useammalle tontille samaan aikaan. Poikkeamista haetaan rakennustyyppin, rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajojen, monikäyttötilojen, asuntojen keskikoon, rakennusoikeuden, etupihan muurin korkeuden sekä varastojen sijoittamisen osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamiset ovat välttämättömiä hankkeen toteuttamisen kannalta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Osallisten kuuleminen

Satamakorttelitonttien nro 11, 20, 21 ja 22 hakemuksista on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (1.4.2011). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty viisi kappaletta.

Asunto Oy Dolce Vita toteaa muistutuksessaan 29.4.2011 mm. olevansa pahoillaan siitä, että vahvistettuun asemakaavaan ollaan hakemassa näin lukuisia ja kohtuullisen laajoja muutoksia. Yhtiö pyytää



huomioimaan, että kerroskorkeutta ei saa korottaa miltään osin myöskään rakennuslupavaiheessa, eikä asuntojen keskikoon muuttaminen saa johtaa lisääutopaikkojen tarpeeseen jota ei ole ratkaistu tontilla (ei kadunvarsipysäköintinä).

Muistutus on liitteenä 3.

Asunto Oy Helsingin Bellavista toteaa muistutuksessaan 29.4.2011 mm., ettei se hyväksy rakennustyyppin muutosta pienkerrostaloiksi, vaan korostaa, että rakennusten tulee olla rivitalo- ja huoneistoja. Yhtiö korostaa myös, että rakennuskorkeus ei saa ylittää nykyistä rakennuskorkeutta, koska se estäisi joidenkin asuntojen merinäköalan.

Muistutus on liitteenä 4.

Asunto Oy Helsingin Merenneito toteaa muistutuksessaan 26.4.2011 mm., ettei se hyväksy, että osa rakennuksista rakennetaan pienkerrostaloina. Kaikkien alueen asuntojen on oltava asemakaavan mukaisesti rivitaloasuntoja. Yhtiö kannattaa YL-tontin käyttötarkoituksen muutosta. Yhtiön kantana on, että kaikki rakennettavat asunnot ovat 2-kerroksisia rivitaloasuntoja. Yhtiö hyväksyy asuntojen keskikoon pienentämisen, mutta vastustaa vuokra-asuntojen rakentamista.

Muistutus on liitteenä 5.

Asunto Oy Helsingin Neptunus toteaa muistutuksessaan 25.4.2011 mm., että se kannattaa haettua poikkeusta merkityistä pakottavista 3-kerroksisista rakennusaloista tontin 20 osalta. Yhtiö katsoo, että ajo pysäköintitontille nro 15 tulisi tapahtua voimassa olevan kaavan osoittamalla tavalla. Yhtiö vastustaa poikkeamista asuntojen keskikoosta 120 m², mikäli se johtaa asuntojen lukumäärän lisääntymisen kautta lisääutopaikkojen toteuttamistarpeeseen asiakirjoista ilmenevällä tavalla eli sijoittamalla ne YL tontille.

Muistutus on liitteenä 6.

Asunto Oy Dolce Viton osakas ***** toteaa muistutuksessaan 25.4.2011 mm., että pienkerrostalo-muoto on ristiriidassa "omakotitalotyyppisen rakentamisen" kanssa, jota termiä Helsingin kaupunki/ATT on käyttänyt välittäessään kiinteistöä.

***** mielestä kaupungin tulisi valvoa, ettei rakennettaville taloille sallita "korkeusjoustoja".

***** toteaa asuntojen keskikoon pienentämisen ja liiketilöiden poistamisen johtavan paikoitusongelmiin joka on jo ennestään ongelma alueella ja ehdottaa, että lisäparkkitila otetaan PEAB Oy:n urakoimien yhtiöiden tontista.



Muistutus on liitteenä 7.

Saadut lausunnot ja viranomaisneuvottelut

Kaupunkikuvaneuvottelukunta käsitteli poikkeamishakemuksen mukaisia suunnitelmia kahteen otteeseen 15.12.2010 ja 30.3.2011. 15.12.2010 pidetyn käsittelyn jälkeen suunnitelmia muutettiin ja täydennettiin.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi 30.3.2011 hankkeessa edistytyn. Saadut selvitykset huomioiden suunnitelmiin ei ollut huomauttamista. Lausuntonaan kaupunkikuvaneuvottelukunta puolsi hankkeita.

Perustelut

Alueella on voimassa 27.11.2002 hyväksytty asemakaava nro 11050. Hakemus koskee Herttoniemenrannan viimeisen asuntoaluekokonaisuuden, nk. satamakorttelin tonttia.

Tontti nro 20 on rakentamaton. Asemakaavan mukaan tontti on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Tontin asutokerrosala on 1380 k-m² ja monikäyttötilan kerrosala on 190 k-m² (yhteensä 1570 k-m²). Tontilla on kolmen talon rakennusalat. Tontilla on kolmelle rakennusalan kohdalle merkitty osat, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Lisäksi tontilla on Suolakivenkadun varrelle merkitty kaksi osaa, jotka tulee ehdottomasti rakentaa kolmikerroksisina. Muutoin rakennukset ovat kaavassa kaksikerroksisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksi asuinrakennusta sekä kerhorakennus. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa kortteliin jo toteutettujen rakennusten mukaisesti sinkkipintaista vaakaprofiilia, ulko-oleskelun yhteydessä puulaminaattia.

Poikkeamista haetaan rakennustyyppistä sekä rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista. Rakennuksista yksi on osittain kerrostalohuoneistoja, toinen kokonaan kerrostalohuoneistoja ja kolmas rivitalotyyppinen asuintalo. Asuinrakennusten massat (kolme erillistä massaa) ovat kokonaisuudessaan kaksikerroksisia ja kerhorakennus on yksikerroksinen. Rakennusmassoja on asemakaavasta poiketen yhteensä neljä kappaletta. Poikkeamisia puolletaan seuraavin perustein. Asemakaavassa sallitaan 2-3 kerroksisten asuinrakennuksen rakentaminen. Pienkerrostalojen mittakaava ei poikkea tästä. Kolmikerroksisia osia rakennetaan vähemmän kuin mitä asemakaava sallisi. Rakennustyyppin muuttaminen asuinpientalosta kerrostalorakentamiseksi ei myöskään muuta julkisivujen luonnetta.



Osittaista poikkeamista haetaan monikäyttötilojen rakentamista koskevasta asemakaavamääräyksestä. Yksi asunto (56 m²) sekä kerhotila on käytettävissä monikäyttötilana (51,5 m²). Poikkeaminen on perusteltu, koska alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontille nro 20 rakennetaan 51,5 m²:n monikäyttö- tai kerhotila rannan puolelle, ja yhden asunnon tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä asuntojen keskipinta-alasta. Asuntojen keskipinta-ala on 76,6 m². Kaava määrää asuntojen keskikooksi vähintään 120 k-m². Poikkeamista asuntojen asemakaavan määräämästä keskipinta-alasta 120 k-m² voidaan puoltaa sillä perusteella, että jo rakennettujen tonttien kohdalla suurempien asuntojen myynti on osoittautunut vaikeaksi. Mikäli asunnot toteutetaan omistus-muotoisina, asuntojen keskipinta-ala ei kuitenkaan saisi alittaa Helsingin asunto-ohjelman 75 h-m²:n keskipinta-ala-tavoitetta. Mikäli asunnot toteutetaan vuokra-asuntoina, voidaan tästä tavoitteesta poiketa. Poikkeaminen noudattaa tällöin kaupunginhallituksen linjausta, jonka mukaan asemakaavoissa ei enää määrätä asuntojen vähimmäiskeskipinta-alaa vuokra-asuntotonteille.

Poikkeamista haetaan rakennusoikeuden ylityksen osalta. Rakennettavien talojen kokonaiskerrosala on 1724 k-m². Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 9,8 % (154 k-m²). Rakennusoikeuden ylitys (154 k-m²) johtuu suurelta osin siitä, että porrashuoneet toteutetaan lämpiminä. Vaikka rakennusoikeus ylittyy tontilla, asuinrakennusten sijoittelu ja koko ovat asemakaavan tavoitteiden mukaiset, eikä asuinrakennusten rakennusaloista poiketa merkittävästi, joten poikkeaminen asemakaavassa määritetystä kokonaiskerrosalasta on perusteltua.

Rakennuttaja hakee myös poikkeamista varastojen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle, sp-alueelle. Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa talvipuutarhan, parvekkeen tai katoksen. Ulkovarastojen sijoittaminen sp-alueelle on puollettavissa, koska varastojen rakentaminen parantaa asuttavuutta ja massat toimivat yksityisen ja yhteisen pihan rajaelementteinä. Vastaavanlaista poikkeamista on puollettu samoilla perusteilla edellisessä rakennusvaiheessa.

Ajo pysäköintitontille nro 15 on järjestetty asemakaavan sallimalla tavalla. Autopaikat toteutetaan asemakaavan autopaikkainormien mukaisesti. Asuntojen keskikoon muuttaminen ei aiheuta autopaikkojen lisätarvetta. Kyseinen autopaikkainormi 1ap/100 k-m² on käytössä yleisesti esikaupunkialueiden asuinkeuhkotalotonteilla, joilla pysäköiminen järjestetään keskitetysti.



Alueen ja ympäristön viihtyisyyden kannalta on tärkeää, että satamakortteli rakentuu valmiiksi. Rivitaloasuntojen myynti alueella ei ole onnistunut ja alueen rakentaminen on pysähtynyt moneksi vuodeksi. Pienemmistä asunnoista ja korkeamman tason vuokra-asunnoista on kysyntää. Poikkeaminen mahdollistaa alueen nopeamman toteutumisen. Asemakaava ei määrittele asuntojen omistusmuotoa.

Asemakaavan tavoitteena on ollut luoda alueesta vetovoimainen, tiivis kaupunkipientaloalue, joka tarjoaa mahdollisuudet asumiselle ja palveluille. Korttelin monimuotoisuuden ja elävyyden kannalta on tärkeää, että satamakorttelin korkeat laatutavoitteet säilytetään poikkeamisista huolimatta. Hakija on sitoutunut rakentamaan jo toteutuneiden tonttien mukaista korkean laatutason arkkitehtuuria ja ympäristöä.

Poikkeamisen 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 rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta, mikäli porrashuoneet toteutetaan lämpiminä ja mikäli asuntojen keskipinta-ala omistusasuntoja toteuttaessa on vähintään 75 h-m².

Haetut toimenpiteet eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen 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 §

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

Esittelijä puoltaa poikkeamista seuraavin ehdoin:

- rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta

- porrashuoneet toteutetaan lämpiminä

- asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteuttaessa olla vähintään 75 h-m².

Esitys on kaupunkisuunnitteluviraston 20.5.2011 antaman lausunnon mukainen.

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 (Herttoniemen tontti 43009/20)
- 2 Asemapiirros (Herttoniemen tontti 43009/20)



29.08.2011

| | |
|---|---|
| 3 | Asunto Oy Dolce Vitan muistutus 29.4.2011 |
| 4 | Asunto Oy Bellavistan muistutus 29.4.2011 |
| 5 | Asunto Oy Merenneidon muistutus 26.4.2011 |
| 6 | Asunto Oy Neptunuksen muistutus 25.4.2011 |
| 7 | Ossi Saarisen muistutus 25.4.2011 |
| 8 | Päätöshistoria |

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|---|---|
| Hakija | Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen |
| Muistutukset tekijät | 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 |