



29.08.2011

Kaj/4

§ 734

Asunto Oy Helsingin Matruusin poikkeamishakemus

HEL 2011-000990 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Helsingin Matruusille 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 pientalokerrostalon rakentamista Herttoniemenrannan satamakortteliin.

Hakija

Asunto Oy Helsingin Matruusi (14.1.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43009 tontti nro 22 (osoite Suolakivenkatu 15)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kahden pienkerrostalorakennuksen 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

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



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 miltyään 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 merinäkö-alan.

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 22 on rakentamaton. Asemakaavan mukaan tontti on asuin- pientalojen korttelialuetta (AP). Tontin asuntokerrosala on 2200 k-m², ja monikäyttötilan kerrosala on 370 k-m² (yhteensä 2570 k-m²). Tontilla on kahden talon rakennusalat. Tontilla on neljälle rakennusalan kohdalle merkitty osat, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Lisäksi tontilla on Suolakivenkadun varrelle merkitty kolme osaa, jotka tulee ehdottomasti rakentaa kolmikerroksisina. Muutoin rakennukset ovat kaavassa kaksikerroksisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksi asuinrakennusta. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa kortteliin jo toteutettujen rakennusten mukaisesti sinkkipintaista vaakaprofiilipeltiä, ulko- oleskelun yhteydessä puulaminaattilevyä.

Poikkeamista haetaan rakennustyyppistä sekä rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista. Asunnot ovat asemakaavasta poiketen kerrostalohuoneistoja. Rakennusmassat ovat pääosin kaksikerroksisia, kaksi osaa on suunniteltu kolmikerroksisiksi. Kolmikerroksiset osat poikkeavat asemakaavasta määrältään ja sijainniltaan. Kaavaan on merkitty kaksi kolmikerroksista osiota, jotka ovat räystäslinjaltaan yhteensä noin 36 metriä Suolakiventietä päin, kun taas uudessa suunnitelmassa on kaksi kolmikerroksista osiota, joiden yhteenlaskettu



räystäslinja on noin 32 metriä. Poikkeamista rakennustyyppistä sekä rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista 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. Kuusi asuntoa (yhteensä 363,5 k-m²) on käytettävissä monikäyttötiloina. Lisäksi tontin koilliskulmaan on sijoitettu liiketilana käytettävä monikäyttötila 39 k-m². Poikkeaminen on perusteltu, koska alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontille nro 22 rakennetaan 39 m²:n monikäyttö- tai liiketila Suolakivenkadun varrelle, ja kuuden asunnon tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä keskipinta-alasta. Asuntojen keskipinta-ala on 57,2 m². Kaava määrää asuntojen keskikooksi vähintään 120 k-m². Poikkeamista keskipinta-alasta puolletaan 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 2781 k-m². Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 8,2 % (211 k-m²). Rakennusoikeuden ylitys 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 osoitetusta kokonaiskerrosalasta on perusteltu.

Rakennuttaja hakee lisäksi 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 ja 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

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/4

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.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325



29.08.2011

Kaj/4

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

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 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
Muistutuksen tekijät	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1
Kaupunkisuunnitteluvirasto	Liite 2 Liite 1
Rakennusvalvontavirasto	Liite 2 Liite 1
Hallinto-osasto/Halke	Liite 2 Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Asunto Oy Helsingin Matruusille 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

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

Poikkeaminen koskee kahden pientalokerrostalon rakentamista Herttoniemenrannan satamakortteliin.



29.08.2011

Kaj/4

Hakija

Asunto Oy Helsingin Matruusi (14.1.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43009 tontti nro 22
(osoite Suolakivenkatu 15)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on kahden pienkerrostalorakennuksen 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 millään 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 huoneistoja. Yhtiö korostaa myös, että rakennuskorkeus ei saa ylittää nykyistä rakennuskorkeutta, koska se estäisi joidenkin asuntojen merinäkö- alan.



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 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 22 on rakentamaton. Asemakaavan mukaan tontti on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Tontin asuntokerrosala on 2200 k-m², ja monikäyttötilan kerrosala on 370 k-m² (yhteensä 2570 k-m²). Tontilla on kahden talon rakennusalat. Tontilla on neljälle rakennusalan kohdalle merkitty osat, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Lisäksi tontilla on Suolakivenkadun varrelle merkitty kolme osaa, jotka tulee ehdottomasti rakentaa kolmikerroksisina. Muutoin rakennukset ovat kaavassa kaksikerroksisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksi asuinrakennusta. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa kortteliin jo toteutettujen rakennusten mukaisesti sinkkipintaista vaakaprofiilipeltiä, ulko-oleskelun yhteydessä puulaminaattilevyä.

Poikkeamista haetaan rakennustyyppistä sekä rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista. Asunnot ovat asemakaavasta poiketen kerrostalohuoneistoja. Rakennusmassat ovat pääosin kaksikerroksisia, kaksi osaa on suunniteltu kolmikerroksisiksi. Kolmikerroksiset osat poikkeavat asemakaavasta määrältään ja sijainniltaan. Kaavaan on merkitty kaksi kolmikerroksista osiota, jotka ovat räystäslinjaltaan yhteensä noin 36 metriä Suolakiventietä päin, kun taas uudessa suunnitelmassa on kaksi kolmikerroksista osiota, joiden yhteenlaskettu räystäslinja on noin 32 metriä. Poikkeamista rakennustyyppistä sekä rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista 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. Kuusi asuntoa (yhteensä 363,5 k-m²) on käytettävissä monikäyttötiloina. Lisäksi tontin koilliskulmaan on sijoitettu liiketilana käytettävä monikäyttötila 39 k-m². Poikkeaminen on perusteltu, koska alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontille nro 22 rakennetaan 39 m²:n monikäyttö- tai liiketila Suolakivenkadun varrelle, ja kuuden asunnon tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä keskipinta-alasta. Asuntojen keskipinta-ala on 57,2 m². Kaava määrää asuntojen



keskikooksi vähintään 120 k-m². Poikkeamista keskipinta-alasta puolletaan 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 2781 k-m². Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 8,2 % (211 k-m²). Rakennusoikeuden ylitys 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 osoitetusta kokonaiskerrosalasta on perusteltu.

Rakennuttaja hakee lisäksi 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 asuinkerrostalotonteilla, 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 ja tiivis kaupunkientaloalue, 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 toteutettaessa 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
- 2 Asemapiirros
- 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

Muistutuksen tekijät

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen



29.08.2011

Kaj/4

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