

KOTI KAUPUNGISSA RY:N POIKKEAMISHAKEMUS (LÄNSISATAMA)

HEL 2011-002034 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto (16.6.2011)

Hakija Koti kaupungissa ry (jättöpäivämäärä 2.2.2011)

Rakennuspaikka 20. kaupunginosan korttelin 800 tontti 1

Haettu toimenpide 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 rakennusalaan 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 edellytettävää pienempi autopaikkoja on sijoitettu piha-alueelle.

Yhteenveto Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan jäljempänä kohdassa lausunto/ehdot mainittuja toimenpiteitä, 18.5.2011 päivättyä suunnitelmaa sekä 6.6.2100 päivättyä asemapiirrosta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus Alueella on voimassa 3.6.2009 hyväksytty asemakaava nro 11770. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK - asuinkerrostalojen korttelialue. 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 itäpäädyssä on 10 kerroksinen osa.

Tontin koillisnurkassa on varaus porras- hissi, teknisen huollon- ja ilmanvaihtokuilulle maanalaisista tiloista. Tontin halki kulkee tilavaraus maanalaista johtoa varten Välimerenkadun suuntaisesti. Kaava määrää myös Välimerenkadun varrella olevat kadunpuoleiset parvekkeet lasitettaviksi ja rakennettaviksi vain osittain rakennusrungon ulkopuolelle. Autopaikkamääräys asuinkeuhkaloille on 1 ap / 125 k-m². Lisäksi asemakaavassa on muita tontin rakentamista koskevia määräyksiä.

Seuraavassa haetut toimenpiteet käsitellään kohta kohdalta poikkeamishakemuksessa mainitussa järjestyksessä. Kussakin kohdassa todetaan poikkeaminen, hakijan perustelut. Tämän jälkeen esitetään kaupunkisuunnitteluviraston lausunto ja ehdot poikkeamisille.

Poikkeaminen *1. Rakennus sijoittuu metrin päähän Välimerenkadun puoleisesta rakennusalan rajasta, johon rakennus tulee rakentaa kiinni*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

Rakennusala.

nuoli osoittaa rakennuksen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni

Hakija Saatavia hyötyjä ovat:

B-portaan esteettömän sisäänkäynnin edellyttämä kulkuluiska voidaan näin sijoittaa tontille.

Välimerenkadun puoleisten parvekkeiden vedenpoisto voidaan hoitaa tontin alueella.

Kellarikerrokseen mahdollisesti tarvittavien savunpoistoluukkujen sijoittaminen on mahdollista tontin alueella.

Liiketilojen käyntiovet aukeavat tontin alueella.

Rakennuksen ja katualueen väliselle kaistalle on mahdollista sijoittaa viihtyvyyttä lisääviä ja kaupunkimiljöötä rikastuttavia rakenteita.

Rakennus sijaitsee omalla tontillaan, eikä se liity toisiin rakennuksiin, koska tontti rajoittuu Selkämerenpuistoon, palloilukenttään, Messityönkujaan ja Välimerenkatuun. tontinraja myöskään ei ole samassa linjassa välimerenkadun koillis- tai lounaispään tontinrajojen kanssa. Tämän vuoksi kaavan mukainen tavoite jatkuvasta katujulkisivujen sarjasta toteutuu, vaikka rakennus sijoitettaisiin metrin päähän rajasta.

Poikkeaminen *2. Rakennusalan raja ylittyy pihan puolella*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

Rakennusala.

may: alueen osa, johon saa sijoittaa porras-, hissi-, teknisen huollon-, ja ilmanvaihtokuilun maanalaisista tiloista. Mikäli samalla rakennusosalalla on useampia merkintöjä, tulee kuilurakenteet yhdistää tähän toiseen rakennukseen.

Hakija Ulkoiluvälinevarasto on suunniteltu kiinni Selkämerenpuiston vastaisella rajalla olevaan noin 5 metrin korkuiseen tukimuuriin. Ulkoiluvälinevarasto estää piha-alueella oleskelun tukimuurin välittömässä läheisyydessä ja muodostaa täten noin 6 metrin suojavyöhykkeen puistosta mahdollisesti putoavien esineiden varalle.

Poikkeaminen 3. Rakennuksen kerrosluku ylittyy osalla rakennusala (rakennuksen rakentaminen 9-kerroksiseksi)

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku (VIII–X)

Hakija 9-kerroksisella suunnitteluratkaisulla tavoitellaan rakennuksen hyvää ympäristöön sopeutuvuutta ja eheän kaupunkikuvan muodostamista.

Rakennus sijaitsee omalla tontillaan eikä kiinnity muihin rakennuksiin. Rakennuksen korkeudesta ei näin aiheudu haittaa muille rakennuksille.

Tästä rakennuksesta lukien keskustan suuntaan kaikki Välimerenkadun rakennukset ovat 8-kerroksisia runkonsa suurimmalta osalta.

Koillisessa rakennus on rakennettava päädystään kiinni Selkämerenpuistoon, joka tämän rakennuksen kohdalla tukimuurein korotettuna ylittää Välimerenkadun ja liittyy sillan välityksellä Hyväntoivonpuistoon. Rakennuksen sillanviereisessä nurkassa puisto on tasolla + 11.2 ja viereinen siltakansi +12.0 samalla, kun rakennuksen 3. kerros on tasolla +12.7

Kaakkoissivu rakennuksessa liittyy Välimerenkatuun, joka on rakennuksen kohdalla yli 30 metriä leveä, sillä talon edessä on raitiovaunun pysäkki.

Lounaispäädyssä rakennus on 10-12 m päässä Messitytönkujasta, jonka toisella puolella on autopaikkojen korttelialue. Luoteessa rakennuksen oma piha-alue liittyy Selkämerenpuiston pallokenttään. 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 vuo-

den ja kaikkina vuorokauden aikoina. Kattotasolla ei ole asuin- tai työtiloja eikä irtaimistovarastoa.

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

Poikkeaminen *4. Rakennuksen liiketilojen kerrosala on asemakaavassa edellytettyä pienempi*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

<-m500 luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai miksi asiakaspalvelutiloiksi

Hakija Rakennuksen katutasoon on sijoitettu liiketiloja 215 k-m², joka on 285 k-m² vähemmän mitä asemakaava edellyttää.

Liiketilojen lisäksi asemakaava sallii toimisto-, harraste-, ja kokoontumistilojen sekä sosiaalisten palvelutilojen rakentamisen katutasoon. 1.kerrokseen suunnitellut asukkaiden yhteiset palvelutilat, joita ovat. mm. ruokahuone, keittiö ja olohuonomainen kokoontumistila vastaavat avoimuudeltaan ja luonteeltaan liiketiloja ja vastaavat näiltä osin asemakaavan edellyttämiä liike-, näyttely-, tai muita asiakaspalvelutiloja. Kaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet toteutuvat myös esitetyssä ratkaisussa.

Poikkeaminen *5. Rakennuksen porrashuoneita ei ole laskettu kerrosalaan kuuluviksi 20 m² ylittäviltä osin kerroksissa 2–8*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa maantasokerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä

Hakija Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytyjen ennakkoneuvottelujen perusteella on kerroksien 2-9 porrashuoneissa mahdollista rakentaa 20 m²:n ylittävä osuus kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Käsityksemme mukaan edellä mainittua laskentatapaa on noudatettu myös alueen muissa kohteissa ja se sisältyy useisiin muihin asemakaavoihin.

Laajennetuilla porrashuoneilla saadaan lisättyä porrashuoneiden avoimuutta ja viihtyisyyttä.

Poikkeaminen *6. Rakennusoikeus ylittyy asemakaavassa osoitetusta 14,9 %:lla (745 m² laskelma on päivätty 6.6.2011)*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

5000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Hakija Rakennuksen suunnittelun tavoitteena on energiatehokas asuinrakennus, jossa samat asukkaat voivat asua pitkän elämänsä ajan. Asunnot halutaan suunnitella väljiksi, jotta niissä on hyvä muuntojoustavuus eri elämäntilanteissa. Rakennusoikeuden ylitys on käytetty asuntojen muuntojoustavuuden ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Poikkeaminen *7. Rakennuksen parvekkeet sijaitsevat rakennusrungon ulkopuolella Välimerenkadun julkisivulla*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Jätkäsaarenlaiturin, Välimerenkadun, Tyynenmerenkadun ja Länsisatamankadun varrella olevat kadunpuoleiset parvekkeet on lasitettava

Hakija Parvekkeiden sijoittamisella rakennuksen lämpöeristetyin rungon ulkopuolelle toteutetaan Helsingin kaupungin tavoitteiden mukaisesti mahdollisimman energiatehokas rakennuksen muoto ja hyvä soveltuvuus talon julkisivuun.

Poikkeaminen *8. Autopaikkamäärä on merkittävästi asemakaavassa edellytettyä pienempi*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

*Tonttien autopaikkamääräykset:
Asuinkerrostalot 1ap / 125 k-m²*

Hakija Autopaikkoja on tarkoitus rakentaa asukkaiden tarpeita vastaava määrä. Alustavan kyselyn mukaan autopaikkoja tarvitsevia asukkaita on alle 18 ja tämän vuoksi poikkeamislupaa haetaan 18 autopaikan rakentamiseksi.

Poikkeaminen *9. Autopaikkoja on sijoitettu piha-alueelle*

Kaavamääräykset tai -merkinnät, joista poiketaan:

Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

Hakija Autohallipaikkojen lisäksi piha-alueelle on tarkoitus sijoittaa 2–4 autopaikkaa ensisijaisesti talossa ja liiketiloissa vieraillevien käyttöön.

Rakennus sijaitsee raitiotielinjan varrella ja soveltuu siten hyvin autotomaan asumiseen. Lähialueella on myös mahdollisuus vuokrata auto-paikkoja kaupallisista pysäköintilaitoksista.

Lausunto/ehdot Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa poikkeamisista kohta kohdalta seuraavaa:

Rakennus sijoittuu metrin päähän Välimerenkadun puoleisesta rakennusalan rajasta, johon rakennus tulee rakentaa kiinni:

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on sommiteltu kaupunkikuvassa itsenäiseksi massaksi, jota ympäröivät puistot ja katutila. Suoranaista vertailukohtaa rakennuksen muodolle tai rakennuksen suhteelle katuun ei ole tontin välittömässä läheisyydessä.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee katujulkisivun ja kadunrakenteiden yhteensovittamisesta esittää lisää havainnollistavaa kuvamateriaalia kaupunkikuvan arviointia varten. Lisäksi maanpinnan käsittely ja alusrakenteet on sovittava rakennusviraston katusuunnitelmiin. Näillä edellytyksin, rakennuksen siirtämisellä metrillä kadun rajasta ei tällä paikalla ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita.

Rakennusalan raja ylittyy pihan puolella

Kalliotiloihin liittyvä kuilurakenne maanpäällisine osineen on perusteltua suunnitella osana tontin kokonaissommitelmaa.

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kalliotilojen tekniset tilatarpeet tontilla, ja hanke on sovittava 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. Näillä edellytyksin rakennusalan ylitys pihan puolella ei tällä paikalla ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita.

Rakennuksen kerrosluku ylittyy osalla rakennusala (Rakennuksen rakentaminen 9-kerroksiseksi)

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on puistojen ja katualueen ympäröimä itsenäinen rakennusmassa. Itsenäistä roolia kaupunkikuvassa on haluttu korostaa korottamalla rakennusalan itäosaa. Vaikka suunnitelma poikkeaa kerrosluvuiltaan kaavassa määritellyistä, toteutuvat kaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet näiltä osin.

Rakennuksen liiketilojen kerrosala on asemakaavassa edellytettyä pienempi

18.5.2011 päivätyissä suunnitelmissa on osoitettu vakuuttavasti mahdollisuus muuntaa ensimmäisen kerroksen asukkaiden yhteistilat liikepalvelu- tai ravintolatilaksi.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava, että asukkaiden yhteistilan muuntaminen liike- palvelu- tai ravintolatilaksi edellyttää omaa esteetöntä sisäänkäyntiä kadulta erillään porrashuoneista. Jatkossa tämän muuntomahdollisuuden tulee sisältyä suunnitelmiin. Näillä edellytyksin haettu toimenpide ei tällä paikalla ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita.

Rakennuksen porrashuoneita ei ole laskettu kerrosalaan kuuluviksi 20 m²:n ylittävältä osin kerroksissa 2–8

Samaan asemakaava-alueeseen kuuluvan Hietasaaren rakentamistapaohjeessa on kerrosalaan kuuluvan porrashuoneen alan vähennysoikeuden laskentatapaa koskeva määräys muutettu muotoon:

"AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä"

Tontti ei varsinaisesti kuulu Hietasaaren alueeseen, mutta on verrattavissa siihen.

18.5.2011 päivätyissä suunnitelmissa porrashuoneet on suunniteltu valoisiksi, tilallisesti mielenkiintoisiksi ja laadukkaiksi. Lisäksi porrashuoneiden suunnittelussa on ansiokkaasti otettu huomioon asukkaiden itselleen räätälöimien asuntojen erityispiirteet. 6.6.2011 päivätyissä kerrosalalaskelmissa porrashuoneiden päättyvät käytäväosuudet on laskettu kuuluvaksi kerrosalaan.

Edellyttäen, että porrashuoneet toteutetaan vähintään 18.5.2011 päivätyjen suunnitelmien tasoisina kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa porrashuoneen 20m² ylittävän tilan rakentamista asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi kaikissa kerroksissa ja katsoo, että hankkeessa on saavutettu erityistä hyötyä yhteisöllisen asuinrakennustyyppin sekä asukaskohtaisesti räätälöityjen asuntotyyppien kehittämisessä. Näin ollen tästä johtuva kerrosalan ylitys voi olla yli 5 %.

Rakennusoikeus ylittyy asemakaavassa osoitetusta 14.9 %:lla

Hanke kuuluu kerrostalojen kehittämishankkeisiin. Tässä hankkeessa on tarkoitus kehittää yhteisöllisyyttä tukevia suunnitteluratkaisuja sekä

yksilöllisiä, asukkaiden elämäntilanteen mukaan joustavia, asuntoratkaisuja.

Ottaen huomioon 18.5.2011 päivättyjen suunnitelmien eri tarkoituksiin varattujen yhteistilojen huomattavan määrän, yhteisöllisyyttä edistävät suunnitteluratkaisut sekä yksilöllisten asuntoratkaisujen oivaltavan yhteensovittamisen, on esitetty kerrosalan ylitys perusteltu kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi. Näin ollen hanke on alueen suunnittelutavoitteiden mukainen ja kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa haettua poikkeamista kerrosalan ylityksestä.

Rakennuksen parvekkeet sijaitsevat rakennusrungon ulkopuolella Välimerenkadun julkisivulla

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.

Autopaikkamäärä on merkittävästi asemakaavassa edellytettyä pienempi

Asemakaava edellyttää, että "autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu". Tämän tontin osalta asemakaava ei salli pysäköintiä pihankannen alle eikä toisaalta osoita erikseen muita paikkoja autopaikkojen sijoittamiseksi.

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 asukas yhteisö toteuttaa aikomuksensa hankkia käyttöönsä yhteiskäyttöauton, ja että rakennuksen oman pysäköintilaitoksen kaikilla autopaikoilla mahdollistetaan sähköauton lataaminen. Näillä edellytyksin haettu toimenpide ei tällä paikalla ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita.

Autopaikkoja on sijoitettu piha-alueelle

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava määrää kaiken pysäköinnin pysäköintilaitoksiin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Lisäksi asemakaavassa kielletään autopaikkojen sijoittaminen piha-alueille.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla autopaikkojen sijoittamista pihalle.

Hakija on muuttanut suunnitelmaa ja poistanut autopaikat pihalta. Jatkosuunnittelussa on noudatettava 6.6.2011 päivättyä asemapiirrosta, jossa autopaikkoja ei ole merkitty piha-alueelle.

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.

Loppulause Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että vaikka haetut toimenpiteet poikkeavat asemakaavasta, ne eivät ole vastoin alueen suunnittelutavoitteita.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Haetut toimenpiteet eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haetut toimenpiteet eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään lisärakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan edellä lausunto/ehdot mainittuja toimenpiteitä, sekä 18.5.2011 päivättyä suunnitelmia sekä 6.6.2011 päivättyä asemapiirrosta.