



29.08.2011

Kaj/2

## § 732

### Asunto Oy Helsingin Kipparin poikkeamishakemus

HEL 2011-000711 T 10 04 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Helsingin Kipparille 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 vanhan pelastusasemarakennuksen korjausrakentamista asuinrakennukseksi Herttoniemenrannan satamakorttelissa.

#### Hakija

Asunto Oy Helsingin Kippari (14.1.2011)

#### Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43009 tontti nro 11 (osoite Suolakivenkatu 11)

#### Hakemus

Hakijan tarkoituksena on pelastusasemarakennuksen korjausrakentaminen asuinrakennukseksi poiketen asemakaavasta.

Poikkeamista haetaan useammalle tontille samaan aikaan. Poikkeamista haetaan tontin käyttötarkoituksen, monikäyttötilojen, rakennusoikeuden, etupihan muurin korkeuden ja varastojen sijoittamisen osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että palvelutilojen sijoittaminen rakennukseen soveltuu huonosti olemassa olevan rakennusrungon mitoitukseen, ja että poikkeamiset ovat välttämättömiä hankeen toteuttamisen kannalta.

#### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

---

#### 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

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



## 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. Muistutukset eivät koske Asunto Oy Helsingin Kipparin hakemusta (tonttia nro 11).

## 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 pelastusaseman tonttia. Tontilla on Helin & Siitosen suunnittelema, vuonna 1987 rakennettu kolmikerroksinen paloasema, jonka kokonaiskerrosala on 933 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukaan tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta johon saa sijoittaa myös yksityisiä palveluja ja asuntoja (YL).

Tontin asuntokerrosala on 1000 k-m<sup>2</sup>. Monikäyttötilan kerrosalaa tontilla ei ole lainkaan. Olemassa olevaa paloasemaa ei ole suojeltu. Kaavan rakennusala noudattaa olemassa olevan kolmikerroksisen rakennuksen rajoja.

Hakijan tarkoituksena on säilyttää olemassa oleva pelastusasemarakennus ja kunnostaa se kokonaan asuinkäyttöön asemakaavasta poiketen. Rakennuksen julkisivun luonne säilyy alkuperäisen kaltaisena. Pelastusaseman käyttötarkoituksen muuttaminen kokonaan asunto-käyttöön on perusteltua, koska poikkeaminen asemakaavassa määritellystä käyttötarkoituksesta mahdollistaa alueen nopeamman toteutumisen.

Asuntojen yhteyteen pohjakerrokseen toteutetaan varauksena monikäyttötiloja yhteensä 183,5 m<sup>2</sup>. Rivitaloasuntojen keskipinta-ala on 185 m<sup>2</sup>. Kolmatta kerrosta täydennetään asuinhuoneilla. Kunnostetun rakennuksen kokonaiskerrosala on 1100 k-m<sup>2</sup>. Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 10 % (100 k-m<sup>2</sup>). Poikkeaminen



rakennusoikeuden ylityksen osalta on perusteltua, koska rakennusoikeuden ylitys (100 k-m<sup>2</sup>) johtuu suurelta osin siitä, että suuri osa asuntojen pohjakerroksesta rakennetaan monikäyttötiloina ja ulkovarastot sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuttaja hakee lisäksi poikkeamista varastojen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle. Ulkovarastojen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on perusteltua, koska varastojen rakentaminen parantaa asuttavuutta ja massat toimivat yksityisen ja yhteisen pihan rajaelementteinä.

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.

Alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontilla nro 11 rakennettavien asuntojen pohjakerroksesta varataan yhteensä 183,5 m<sup>2</sup> monikäyttötiloja varten. Tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Ajo pysäköintialueelle on järjestetty asemakaavan mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä 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 toteutettaessa on vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä 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.

Käsittely

Vastaehdotus:

Männistö Lasse: Poistetaan päätösehdotuksen seuraava kohta:  
- asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteutettaessa olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

Kannattajat: Halla-aho Jussi

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Poistetaan päätösehdotuksen seuraava kohta:  
- asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteutettaessa olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

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.



29.08.2011

Kaj/2

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 43009/11)
- 2 Asemapiirros (Herttoniemen tontti 43009/11)
- 3 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 päättää myöntää Asunto Oy Helsingin Kipparille 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-m<sup>2</sup>.

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



29.08.2011

Kaj/2

Poikkeaminen koskee vanhan pelastusasemarakennuksen korjausrakentamista asuinrakennukseksi Herttoniemenrannan satamakorttelissa.

#### Hakija

Asunto Oy Helsingin Kippari (14.1.2011)

#### Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43009 tontti nro 11 (osoite Suolakivenkatu 11)

#### Hakemus

Hakijan tarkoituksena on pelastusasemarakennuksen korjausrakentaminen asuinrakennukseksi poiketen asemakaavasta.

Poikkeamista haetaan useammalle tontille samaan aikaan. Poikkeamista haetaan tontin käyttötarkoituksen, monikäyttötilojen, rakennusoikeuden, etupihan muurin korkeuden ja varastojen sijoittamisen osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että palvelutilojen sijoittaminen rakennukseen soveltuu huonosti olemassa olevan rakennusrungon mitoitukseen, ja että poikkeamiset ovat välttämättömiä hankeen toteuttamisen kannalta.

#### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on 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. Muistutukset eivät koske Asunto Oy Helsingin Kipparin hakemusta (tonttia nro 11).

#### 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 pelastusaseman tonttia. Tontilla on Helin & Siitosen suunnittelema, vuonna 1987 rakennettu kolmikerroksinen paloasema, jonka kokonaiskerrosala on 933 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukaan tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta johon saa sijoittaa myös yksityisiä palveluja ja asuntoja (YL).

Tontin asuntokerrosala on 1000 k-m<sup>2</sup>. Monikäyttötilan kerrosalaa tontilla ei ole lainkaan. Olemassa olevaa paloasemaa ei ole suojeltu. Kaavan rakennusala noudattaa olemassa olevan kolmikerroksisen rakennuksen rajoja.

Hakijan tarkoituksena on säilyttää olemassa oleva pelastusasemarakennus ja kunnostaa se kokonaan asuinkäyttöön asemakaavasta poiketen. Rakennuksen julkisivun luonne säilyy alkuperäisen kaltaisena. Pelastusaseman käyttötarkoituksen muuttaminen kokonaan asunto-käyttöön on perusteltua, koska poikkeaminen asemakaavassa määritellystä käyttötarkoituksesta mahdollistaa alueen nopeamman toteutumisen.

Asuntojen yhteyteen pohjakerrokseen toteutetaan varauksena monikäyttötiloja yhteensä 183,5 m<sup>2</sup>. Rivitaloasuntojen keskipinta-ala on 185 m<sup>2</sup>. Kolmatta kerrosta täydennetään asuinhuoneilla. Kunnostetun rakennuksen kokonaiskerrosala on 1100 k-m<sup>2</sup>. Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 10 % (100 k-m<sup>2</sup>). Poikkeaminen rakennusoikeuden ylityksen osalta on perusteltua, koska rakennusoikeuden ylitys (100 k-m<sup>2</sup>) johtuu suurelta osin siitä, että suuri osa asuntojen pohjakerroksesta rakennetaan monikäyttötiloina ja ulkovarastot sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuttaja hakee lisäksi poikkeamista varastojen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle. Ulkovarastojen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on perusteltua, koska varastojen rakentaminen parantaa asuttavuutta ja massat toimivat yksityisen ja yhteisen pihan rajaelementteinä.

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 laatuvaatimet säilytetään poikkeamisista huolimatta. Hakija on sitoutunut rakentamaan jo toteutuneiden tonttien mukaista korkean laatu-tason arkkitehtuuria ja ympäristöä.

Alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontilla nro 11 rakennettavien asuntojen pohjakerroksesta varataan yhteensä 183,5 m<sup>2</sup> monikäyttötiloja varten. Tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Ajo pysäköintialueelle on järjestetty asemakaavan mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä 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 toteutettaessa on vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä 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 julkisanon 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 hakemusta 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-m<sup>2</sup>.

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 43009/11)
- 2 Asemapiirros (Herttoniemen tontti 43009/11)
- 3 Päätöshistoria

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet

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



29.08.2011

---

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

---

**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