

## ASUNTO OY HELSINGIN KIPPARIN POIKKEAMISHAKEMUS (HERTTONIEMI)

HEL 2011-000711 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto (20.5.2011)

Hakija Asunto Oy Helsingin Kippari c/o Peab Oy /xxxx xxxxx  
(jättöpäivämäärä 14.1.2011)

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

Haettu toimenpide Pelastusasemarakennuksen korjausrakentaminen asuinrakennukseksi poiketen asemakaavasta.

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

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että palvelutilojen sijoittaminen rakennukseen soveltuu huonosti olevan rakennusrungon mitoitukseen, ja että poikkeamiset ovat välttämättömiä hankkeen toteuttamisen kannalta. Käyttötarkoitukselle on saatu vastaavanlainen poikkeamispäätös edellisessä suunnitteluvaiheessa mutta sen määräaika on umpeutunut.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus 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>.

Satamakorttelikokonaisuuden tonttien 17, 18 ja 19 rakennukset toteutettiin vuonna 2007. Tontin 17 rakentaminen poikkesi asemakaavasta koskien rakennusoikeutta, kerroslukua, korkeusosuuksien rajoja, rakennusalarajoja sekä rakennusoikeuden jakautumista käyttötarkoituksen ja sijoituksen osalta. Kaupunkisuunnitteluvirasto puolsi poikkeamisia ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 20.4.2005 päivättyä suunnitelmaa ja jatkosuunnittelussa 25.8.2005 päivättyä yhteenvetoa korttelin rakennusoikeuksista.

Kiinteistöviraston tonttiosasto haki poikkeamista kyseessä olevan tontin 11 käyttötarkoituksen osalta vuonna 2004. Kaupunkisuunnitteluvirasto puolsi tuolloin poikkeamista. Lupa on sittemmin rauennut.

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.

14.1.2011 päivätyn hakemuksen liitteenä on asemapiirustus ja pohjapiirustukset. Liitteitä täydennettiin 31.3.2011 kerroslukumäärät osoittavalla yhteisasemapiirustuksella.

Hakijan tarkoituksena on säilyttää olemassa oleva pelastusasemarakennus ja kunnostaa se kokonaan asuinkäyttöön asemakaavasta poiketen. Rakennuksen julkisivun luonne säilyy alkuperäisen kaltaisena.

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>).

Rakennuttaja hakee lisäksi poikkeamista varastojen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle.

Saadut lausunnot ja/tai 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.

Osallisten kuuleminen Satamakorttelitonttien 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 tonttia 11.

Lausunto Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa pelastusaseman käyttötarkoituksen muuttamista kokonaan asuntokäyttöön. Vastaavanlainen poikkeaminen on puollettu edellisessä rakennusvaiheessa. Poikkeaminen mahdollistaa alueen nopeamman toteutumisen.

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

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

Ulkovarastojen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on puollettavissa, koska varastojen rakentaminen parantaa asuttavuutta ja massat toimivat yksityisen ja yhteisen pihan rajaelementteinä. Vastaavanlaista poikkeamista on puollettu samoilla perusteilla edellisessä rakennusvaiheessa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa lisäksi, että 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 toteuttaessa 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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto 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-m<sup>2</sup>.