



10.04.2012

Kaj/1

§ 360

Poikkeamishakemus (Sörnäinen, Haapaniemenkatu 7-9 A)

HEL 2012-000065 T 10 04 01

Rakvv 10-3890-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää kiinteistöviraston tilakeskukselle poikkeamisen asemakaavan nro 8428 mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Poikkeaminen koskee liike- ja toimistorakennuksen pysyvän käyttötarkoituksen muuttamista opetuskäyttöön.

Hakija

Kiinteistöviraston tilakeskus (23.11.2011)

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 398 tontti nro 1
(Haapaniemenkatu 7–9 A / Meritalo)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakennuksen (15 950 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen opetuskäyttöön poiketen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta liike- ja toimistorakennuksena (kl) sekä asemakaavassa määrätystä rakennusoikeudesta vähäistä enemmän. Kerrosalan lisäys on 3 762 k-m² (13,4 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus soveltuu selvitysten mukaan hyvin opetuskäyttöön. Uuden toiminnan ja talotekniikan edellyttämät tilat sijoitetaan olemassa oleviin tiloihin. Käyttötarkoituksen muuttuessa kerrosalaan lasketaan kuuluvaksi sellaisia kellarikerroksessa olevia tiloja, jotka eivät aiemmin ole kuuluneet kerrosalaan. Rakennuksen ulkoiset mitat eivät siten muutu.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 23.2.2012 antanut asiassa lausunnon (Liite 4).

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 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



Saadut lausunnot

Rakennusvalvontaviraston teknilliseltä neuvottelukunnalta on pyydetty kantaa rungon paloluokasta ja porrashuoneiden paloturvallisuuden parantamisesta. Neuvottelukunta toteaa lausunnossaan (31.3.2011), että rakennuksen uusi käyttötarkoitus on vaativampi kuin entinen. Lähtökohtana tulee tällöin olla nykyisten määräysten vaatimusten täyttyminen. Neuvottelukunnalle jäi epävarmaksi, onko erillisselvityksessä esitettyihin järjestelyihin realistisia teknisiä edellytyksiä ja se edellytti näin ollen lvi- ja rakennesuunnittelijan kiinnittämistä hankkeeseen asian varmistamiseksi. Neuvottelukunnan mukaan vanhojen rakenteiden todellinen palokesto tulee selvittää ennen jatkosuunnittelua.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Alueella on voimassa 30.9.1981 vahvistettu asemakaava nro 8428. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Kyseessä oleva rakennus sijaitsee liike- ja toimistorakennuksen rakennusosalalla (kl).

Asemakaavan mukaan rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +35,2 m. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Sörnäisten rantatieltä. Rakennusta ympäröi pihakansi, jonka alla on ajoneuvoliikennettä (up) sekä pysäköinti-, varasto- ja teknillisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan (ma). Rakennusten julkisivuissa on käytettävä kestäviä materiaaleja ilmaston ja ympäristöolosuhteiden aiheuttaman kulumisen huomioon ottaen. Tontille on varattava vähintään 1 ap / 350 m² toimistokerrosalaa ja 1 ap / 500 m² opetustoimintakerrosalaa.

Merihaka on pääosin asuinalueita. Kyseessä oleva rakennus ja sen naapurirakennus ovat ainoat toimistorakennukset alueella. Toimistorakennusten välissä kulkee Näkinsilta, joka on tärkein kevyen liikenteen yhteys Hakaniemen suuntaan. Huoltoajoa lukuun ottamatta kaikki ajoneuvoliikenne on hoidettu rakennusten ja niiden välisten pihakansien alla. Sörnäisten rantatie on yksi Helsingin pääväylistä ja sillä kulkee noin 59 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Tyhjänä olevaan toimistorakennukseen on tutkittu sijoitettavaksi eri toimintoja. Hakijan tarkoituksena on toimistorakennuksen muuttaminen opetuskäyttöön ja Helsingin palvelualojen oppilaitoksen tekstiili- ja vaatetusalan sekä kauneudenhoitoalan opetuksen sijoittaminen rakennukseen. Uuden toiminnan ja talotekniikan edellyttämät tilat sijoitetaan olemassa oleviin tiloihin, eli hanke ei sisällä laajennuksia.

Rakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kaksi maanpäällistä kellarikerrosta. Rakennus on poistumisturvallisuuden kannalta ylikorkea, eli maantason ja ylimmän lattiatason välillä on yli 24 metriä. Poistumisreittien pituudet ovat kuitenkin hyväksyttäviä ja porrashuoneiden kaistamäärät riittävät, vaikka rakennuksen henkilömäärä lisääntyisi opetuskäytössä. Lisäksi rakennus tullaan varustamaan koneellisella savunpoistojärjestelmällä. Uloskäytävänä toimivien porrashuoneiden käytettävyyttä palotilanteessa esitetään parannettavaksi paloilmoitinohjatulla porrashuoneiden ylipaineistuksella.

Hankkeen rakennesuunnittelija on laatinut rakenteiden palonkestoarvion (18.5.2011). Arviossa esitetään rakenteiden nykyistä palonkestävyyttä sekä keinoja riittävän palonkestävyyden saavuttamiseksi eri rakennusosissa. Arvion mukaan rakennuksen palonkesto on riittävä tai kestävyys on saavutettavissa. Palokonsultti on laatinut lisäksi lausunnon (23.5.2011) kantavien rakenteiden lisätarkastelusta, jonka mukaan nykyinen arvioitu paloluokka (R180) riittää kyseisessä rakennuksessa myös arkiston välipohjan rakenteelle. Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta sekä siten, että asemakaavaan merkitty rakennusoikeus ylittyy 3 762 km² (13,4 %).

Kaupunginhallitus toteaa, että rakennuksen muuttaminen Helsingin palvelualojen oppilaitoksen käyttöön tuo alueelle toivottavia uusia käyttäjiä päiväsaikaan, jolloin Merihaka muuten on melko hiljainen. Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, joita valtaosan opiskelijoista voidaan olettaa käyttävän. Vaikka rakennuksen kerrosala lisääntyy, vähenee tontin autopaikkatarve uuden toiminnan myötä.

Sörnäisten rantatien suuren liikennemäärän vuoksi rakennuksen raitisilmaa ei tule ottaa Sörnäisten rantatien puolelta. Ilmanotto tulee varustaa suodattimin ja ottaa mahdollisimman korkealta siten, että terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sisäilmaston saavuttaminen varmistetaan. Meluntorjunta tulee toteuttaa siten, että rakennuksessa saavutetaan melutason ohjearvot. Rakennus soveltuu hyvin ammatilliseen opetustoimintaan, mikäli rakenteiden paloturvallisuuteen liittyvien määräysten mukaiset vaatimukset täyttyvät, määräysten mukainen sisäilmaston laatu varmistetaan ja melutason ohjearvot saavutetaan.



Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. 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 §:n 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 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 12.4.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Sörnäisten tontti 398/1)
- 2 Asemapiirustus (Sörnäisten tontti 398/1)
- 3 Asemakaava nro 8428
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 23.2.2012

Otteet

Postiosoite

PL 1
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



Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää kiinteistöviraston tilakeskukselle poikkeamisen asemakaavan nro 8428 mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Poikkeaminen koskee liike- ja toimistorakennuksen pysyvän käyttötarkoituksen muuttamista opetuskäyttöön.

Hakija

Kiinteistöviraston tilakeskus (23.11.2011)

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 398 tontti nro 1 (Haapaniemenkatu 7–9 A / Meritalo)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakennuksen (15 950 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen opetuskäyttöön poiketen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta liike- ja toimistorakennuksena (kl) sekä asemakaavassa määrätystä rakennusoikeudesta vähäistä enemmän. Kerrosalan lisäys on 3 762 k-m² (13,4 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus soveltuu selvitysten mukaan hyvin opetuskäyttöön. Uuden toiminnan ja talotekniikan edellyttämät tilat sijoitetaan olemassa oleviin tiloihin. Käyttötarkoituksen muuttuessa kerrosalaan lasketaan kuuluvaksi sellaisia kellarikerroksessa olevia tiloja, jotka eivät aiemmin ole kuuluneet kerrosalaan. Rakennuksen ulkoiset mitat eivät siten muutu.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 23.2.2012 antanut asiassa lausunnon (Liite 4).



Säännökset, joista poiketaan

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

Saadut lausunnot

Rakennusvalvontaviraston teknilliseltä neuvottelukunnalta on pyydetty kantaa rungon paloluokasta ja porrashuoneiden paloturvallisuuden parantamisesta. Neuvottelukunta toteaa lausunnossaan (31.3.2011), että rakennuksen uusi käyttötarkoitus on vaativampi kuin entinen. Lähtökohtana tulee tällöin olla nykyisten määräysten vaatimusten täyttyminen. Neuvottelukunnalle jäi epävarmaksi, onko erillisselvityksessä esitettyihin järjestelyihin realistisia teknisiä edellytyksiä ja se edellytti näin ollen lvi- ja rakennesuunnittelijan kiinnittämistä hankkeeseen asian varmistamiseksi. Neuvottelukunnan mukaan vanhojen rakenteiden todellinen palokesto tulee selvittää ennen jatkosuunnittelua.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Alueella on voimassa 30.9.1981 vahvistettu asemakaava nro 8428. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Kyseessä oleva rakennus sijaitsee liike- ja toimistorakennuksen rakennusalalla (kl).

Asemakaavan mukaan rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +35,2 m. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Sörnäisten rantatieltä. Rakennusta ympäröi pihakansi, jonka alla on ajoneuvoliikennettä (up) sekä pysäköinti-, varasto- ja teknillisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan (ma). Rakennusten julkisivuissa on käytettävä kestäviä materiaaleja ilmaston ja ympäristöolosuhteiden aiheuttaman kulumisen huomioon ottaen. Tontille on varattava vähintään 1 ap / 350 m² toimistokerrosalaa ja 1 ap / 500 m² opetustoimintakerrosalaa.

Merihaka on pääosin asuinalue. Kyseessä oleva rakennus ja sen naapurirakennus ovat ainoat toimistorakennukset alueella. Toimistorakennusten välissä kulkee Näkinsilta, joka on tärkein kevyen liikenteen yhteys Hakaniemen suuntaan. Huoltoajoa lukuun ottamatta



kaikki ajoneuvoliikenne on hoidettu rakennusten ja niiden välisten pihakansien alla. Sörnäisten rantatie on yksi Helsingin pääväylistä ja sillä kulkee noin 59 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tyhjänä olevaan toimistorakennukseen on tutkittu sijoitettavaksi eri toimintoja. Hakijan tarkoituksena on toimistorakennuksen muuttaminen opetuskäyttöön ja Helsingin palvelualojen oppilaitoksen tekstiili- ja vaatetusalan sekä kauneudenhoitoalan opetuksen sijoittaminen rakennukseen. Uuden toiminnan ja talotekniikan edellyttämät tilat sijoitetaan olemassa oleviin tiloihin, eli hanke ei sisällä laajennuksia.

Rakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kaksi maanpäällistä kellarikerrosta. Rakennus on poistumisturvallisuuden kannalta ylikorkea, eli maantason ja ylimmän lattiatason välillä on yli 24 metriä. Poistumisreittien pituudet ovat kuitenkin hyväksyttäviä ja porrashuoneiden kaistamäärät riittävät, vaikka rakennuksen henkilömäärä lisääntyisi opetuskäytössä. Lisäksi rakennus tullaan varustamaan koneellisella savunpoistojärjestelmällä. Uloskäytävinä toimivien porrashuoneiden käytettävyyttä palotilanteessa esitetään parannettavaksi paloilmoitinohjatulla porrashuoneiden ylipaineistuksella.

Hankkeen rakennesuunnittelija on laatinut rakenteiden palonkestoarvion (18.5.2011). Arviossa esitetään rakenteiden nykyistä palonkestävyyttä sekä keinoja riittävän palonkestävyyden saavuttamiseksi eri rakennusosissa. Arvion mukaan rakennuksen palonkesto on riittävä tai kestävyys on saavutettavissa. Palokonsultti on laatinut lisäksi lausunnon (23.5.2011) kantavien rakenteiden lisätarkastelusta, jonka mukaan nykyinen arvioitu paloluokka (R180) riittää kyseisessä rakennuksessa myös arkiston välipohjan rakenteelle. Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta sekä siten, että asemakaavaan merkitty rakennusoikeus ylittyy 3 762 km² (13,4 %).

Kaupunginhallitus toteaa, että rakennuksen muuttaminen Helsingin palvelualojen oppilaitoksen käyttöön tuo alueelle toivottavia uusia käyttäjiä päiväsaikaan, jolloin Merihaka muuten on melko hiljainen. Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, joita valtaosan opiskelijoista voidaan olettaa käyttävän. Vaikka rakennuksen kerrosala lisääntyy, vähenee tontin autopaikkatarve uuden toiminnan myötä.

Sörnäisten rantatien suuren liikennemäärän vuoksi rakennuksen raitisilmaa ei tule ottaa Sörnäisten rantatien puolelta. Ilmanotto tulee varustaa suodattimin ja ottaa mahdollisimman korkealta siten, että terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sisäilmaston saavuttaminen varmistetaan. Meluntorjunta tulee toteuttaa siten, että rakennuksessa saavutetaan melutason ohjearvot. Rakennus soveltuu hyvin



ammattilliseen opetustoimintaan, mikäli rakenteiden paloturvallisuuteen liittyvien määräysten mukaiset vaatimukset täyttyvät, määräysten mukainen sisäilmaston laatu varmistetaan ja melutason ohjearvot saavutetaan.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. 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 §:n 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 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 12.4.2012, 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 koskevistä säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.



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

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Sörnäisten tontti 398/1)
- 2 Asemapiirustus (Sörnäisten tontti 398/1)
- 3 Asemakaava nro 8428
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 23.2.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Soile Maunula

Postiosoite

PL 1
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