



23.2.2012

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-000065 T 10 04 01

Rakvv 10-3890-11-S

Hakija

Helsingin kaupunki / Kiinteistövirasto / Tilakeskus (jättöpäivämäärä
23.11.2011)

Rakennuspaikka

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

Haettu toimenpide

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.

Säännökset, joista poiketaan

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



23.2.2012

Selostus

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 lasketan 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 naapurirakennukset 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 eri toimintoja. Hakijan tarkoituksena on toimistorakennuksen muuttaminen opetuskäyttöön ja sijoittaa siihen Helsingin palvelualueen oppilaitoksen tekstiili- ja vaatetusalan sekä kauneushoitoalan opetusta. Uuden toiminnan ja talotekniikan edellyttämät tilat sijoitetaan rakennuksessa olemassa oleviin tiloihin, 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. Poistumisreitien 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



23.2.2012

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 k-m² (13,4 %).

Saadut lausunnot ja/tai viranomaisneuvottelut

Teknilliseltä neuvottelukunnalta pyydettiin kantaa rungon paloluokasta ja porrashuoneiden paloturvallisuuden parantamisesta. Neuvottelukunta toteaa (31.3.2011), että rakennuksen uusi käyttötarkoitus on vaativampi kuin entinen. Lähtökohtana tällöin tulee olla nykyisten määräysten vaatimusten täyttyminen. Neuvottelukunnalle jäi epävarmaksi, onko erillisselvityksessä esitettyihin järjestelyihin realistisia teknisiä edellytyksiä ja edellytti 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.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että rakennuksen muuttaminen Helsingin palvelualueen 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. Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan rakennus soveltuu hyvin ammatilliseen opetustoimintaan, mikäli rakenteiden paloturvallisuuteen liittyvien määräysten mukaiset



23.2.2012

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. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Lisätiedot

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Rikhard Manninen
vs. virastopäällikkö

Annukka Lindroos
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto