



18.06.2012

Kaj/10

**§ 748**

**Poikkeamishakemus (Länsisatama, Juutinraumankatu 10)**

HEL 2011-006331 T 10 04 01

Rakvv 20-3397-11-S

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti myöntää VVO-yhtymä Oyj:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11770 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä poikkeamisen kaavan mukaisesta rakennusoikeuden kerroskohtaisesta jakautumisesta ja autopaikkamääräyksistä asuinkerrostalon rakentamiseksi.

**Hakija**

VVO-yhtymä Oyj (10.10.2011)

**Rakennuspaikka**

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20804 tontti nro 1 (Juutinraumankatu 10)

**Hakemus**

Hakijan tarkoituksena on asuinkerrostalon (3 500 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ja rakennusala ylittyvät. Lisäksi poiketaan rakennusoikeuden kerroskohtaisesta jakautumisesta sekä asemakaavan autopaikkamääräyksistä.

Asemakaavassa rakennusoikeudeksi määrätty 3 500 m<sup>2</sup> ylittyy asuin-, liike- ja teknisissä tiloissa yhteensä 10,37 %, joista asuintilojen osuus on 4,89 %. Tontille osoitetun liiketilan kerrosalaa on lisätty ja se on esitetty työn ja asumisen yhdistävinä ateljee-tiloina. Rakennus myös ylittää rakennusalan pihan suuntaan n. 95 m<sup>2</sup> verran, johtuen puiston puolelle järjestetystä n. 1 500 m syvästä maantasokerroksen terassivyöhykkeestä rakentamistapaohjeen mukaisesti. Kerroskohtainen rakennusoikeuden jakautuminen VII (1/2 + 1/3) toteutetaan kaavamääräyksistä poiketen niin, että VI kerros vähennetään 2/3 osaan ja VII kerros puoleen. Asuinkerrostalo toteutetaan autottomana eikä viereisten tonttien nro 2 ja 3 alueelle rakennettavaan autohalliin ja katupysäköintipaikoille ole esitetty autopaikkoja rakennusta varten.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylittymistä sillä, että liiketilan kerrosalan kasvattaminen mahdollistaa optimaalisten yhdistettyjen tilamallien luomisen. Suuremmat ateljee-tilat myös rikastuttavat Juutinraumankadun katutilaa ja parantavat kaupunkikuvaa.



Asuinkerrosalan lisäämisen perusteena on asuntotuotannon kustannustehokkuuden nostaminen.

Rakennusoikeuden kaavasta poikkeava kerroskohtainen jakautuminen johtuu yhteistilojen sijoittamisesta rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen.

Hakija perustelee autottomuutta sillä, että Jätkäsaarella on erinomaisesti toimiva joukkoliikenneverkko. Tontinvarausehtojen mukaisesta autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä saatava kustannussäästö on hyödynnetty uusien asuntoratkaisujen ja niiden laadun kehittämisessä.

Hakijan tarkoituksena on käynnistää näiden päätösten mukainen hanke, jossa tutkitaan autotonta asuinrakentamista sekä kehitetään uudentyyppisiä pienasuntoratkaisuja osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Hakijan tuottaman nk. Preesens-konseptin mukaisesti kehitetään asumisesta tietoisesti vastapaino kiireiselle työelämälle. Asuntoratkaisuissa kehitetään avoimempia ja joustavampia tiloja. Liiketiloiista suunnitellaan työn ja asumisen yhdistäviä ateljeemaisia tilamalleja, jotka rikastuttavat Juutinraumankadun katutilaa ja parantavat kaupunkikuvaa. Yhteistilat sijoitetaan rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 13.3.2012 antanut hakemuksesta 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

Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa lausunnossaan 7.9.2011, ettei sillä ole huomauttamista ateljee- ja työtilojen toteuttamiseen liiketilaperiaattein. Sen mukaan hankkeessa on ansiokkaasti kehitetty vuokrattavien pienasuntojen ratkaisuja sekä näihin perustuvaa asumismuotoa. Yläkertaan suunnitellulle, kerhotiloina toimivalle talvipuutarhalle se ennakoi laajempaakin merkitystä, mutta toteaa jatkosuunnittelun ja toteutuksen ratkaisevan, tuleeko siitä puistonäkymän ja rakennusrintamansa maamerkki. Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa hanketta edellyttäen, että ennakkosuunnitelmasta toimitetaan kerroslaskelma liittyen rakennusoikeuden käyttöön.

#### Osallisten kuuleminen



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (18.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle ja koska hanke on kaupunginhallituksen päätöksen perusteella käynnistetty hanke, jossa kokeillaan uudentyyppejä pienasuntoratkaisuja sekä asuinrakentamisen autottomuutta.

## Perustelut

Alueella on voimassa 3.6.2009 hyväksytty asemakaava nro 11770. Asemakaavan mukaan tontilla 20804/1 on rakennusoikeutta 3 500 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 70 k-m<sup>2</sup> on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavan määräämä kerroskohtainen rakennusoikeuden jakautuminen kahdessa ylimmässä kerroksessa on VII (1/2 + 1/3). Autopaikkamääräys asuinkekkorakennuksille on 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2009, että Jätkäsaaren aloitusalueen erikseen valittavilla soveltuvilla tonteilla, ryhdytään kokeiluluontoisesti kaavoittamaan MA-ohjelman mukaisia vähäautoisia tai autottomia asuntotontteja ja -kortteleita. Kaupunginhallituksen 16.8.2010 päätöksellä tontti 20804/1 varattiin VVO- yhtymä Oyj:lle velvoitteella tutkia ja kehittää asuntorakentamisen autottomuutta. Tontinvaraus velvoittaa myös uudentyyppeiden pienasuntoratkaisujen tutkimiseen. Hanke kuuluu Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan.

Kaupunginhallitus katsoo, että rakennusoikeuden ylitystä voidaan puoltaa, koska se tukee uudentyyppeihin ja joustavampiin asuntoratkaisuihin tähtäävän Kehittyvä kerrostalo -ohjelman toteuttamista. Uudet asuntopohjien typologiat, kuten yhdistetyt ateljeeliiketilat katutasossa, rikastuttavat kaupunkikuvaa ja elävöittävät katutilaa. Kaupunginhallitus puoltaa niiden rakentamista edellyttäen, että katutasossa olevat tilat voivat myös toimia itsenäisinä liiketiloina.

Puiston puoleisesta terassijärjestelystä johtuva rakennusalan ylitys pihan puolella on puollettavissa, koska terassijärjestelyt noudattavat alueelle laadittuja rakennustapaohjeita, ylitys on vähäinen ja hankkeen volyyymi säilyy alueen suunnittelutavoitteen mukaisena.

Rakennusoikeuden jakautumisesta kerroskohtaisesti on poikettu, jotta on voitu sijoittaa yhteistilat, esimerkiksi saunat, rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen. Kerroskohtaisen rakennusoikeuden jakautuminen voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla, koska ratkaisu



noudattaa olemassa olevan kaavan henkeä. Se elävöittää kattomaisemaa ja lisää sen monimuotoisuutta tarkoituksenmukaisesti.

Haettu toimenpide asuinkerrostalon rakentamisesta autottomana voidaan toteuttaa, koska hakemus on kaupunginhallituksen 2.3.2009 hyväksymien autopaikkatyöryhmän ehdotukseen perustuvien toimenpiteiden mukainen hanke Jätkäsaaren aloitusalueella. Tontinvarausehtojen mukaan autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä saatava kustannussäästö on tarkoitus hyödyntää uusien asuntoratkaisujen ja niiden laadun kehittämisessä.

Kaupungin hyväksymien tontinvarausehtojen mukaisesti tontille on rakennettava valtion tukemia vuokra-asuntoja. Asuntolautakunta on puoltanut asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi hakijan hakemusta 13.10.2011.

Varausehtojen mukaan "varauksensaaja on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan sekä kehittämään uuden tyyppisiä pienasuntoratkaisuja sekä asuntorakentamisen autottomuutta varauksensaajan 16.2.2010 päivätyn Kehittyvä kerrostalo - tontinvaraushakemuksen mukaisesti.

Autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä mahdollisesti saatava kustannussäästö on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään asuntoratkaisujen ja asumisen laadun kehittämisessä kaupungin kanssa hankkeen jatko-suunnittelun yhteydessä tarkemmin määriteltävin tavoin."

Hakija on esittänyt suunnitelman, jonka mukaisesti autopaikkojen rakentamatta jättämisestä aiheutuvasta laskennallisesta kustannussäästöstä yli puolet käytetään hakijan tilaaman nk. Preesensuunnitelman mukaisesti uudenlaisista keskeistilaan ja sen ympärillä sijaitseviin alkovinomaisiin, asukkaiden tarpeiden mukaan rajattavissa oleviin asuintiloihin, asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuun, kaksi kerrosta korkeaan talvipuutarhaan ja tavanomaista tasokkaampien yhteiskäyttötilojen, kuten tilavien ja tavanomaista tasokkaampien polkupyörien säilytys- ja huoltotilojen rakentamiseen. Uusista pohjaratkaisuista seuraa myös tavanomaista kalliimpi rakennuksen polveileva muoto. Laskennallista lähtövuokraa autopaikkojen rakentamatta jättäminen alentaisi tämän jälkeen noin 0,43 euroa neliometriä kohden.

Kaupunginhallitus toteaa kyseisenkaltaisten kokeiluhankkeiden olevan pilottihankkeina hyviä ja tarkoituksenmukaisia, mutta esittää samalla huolensa valtion korkotukemien Ara-vuokra-asuntojen varsin korkeista kuukausivuokratasoista, jotka huomattavasti ylittävät kaupungin oman tuotannon vuokratason samoilla alueilla.



Poikkeamisen erityinen syy on uudentyyppisten pienasuntoratkaisujen tutkiminen ja kehittäminen sekä uudisrakennettavan alueen tarkoituksenmukaisten pysäköintijärjestelyiden kokeileminen.

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 § 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 20.6.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Länsisataman tontti 20804/1)
- 2 Asemapiirustus (Länsisataman tontti 20804/1)
- 3 Havainnekuvat
- 4 Lisäselvitys poikkeamishakemukseen



18.06.2012

Kaj/10

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää VVO-yhtymä Oyj:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11770 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä poikkeamisen kaavan mukaisesta rakennusoikeuden kerroskohtaisesta jakautumisesta ja autopaikkamääräyksistä asuinkerrostalon rakentamiseksi.

Hakija

VVO-yhtymä Oyj (10.10.2011)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20804 tontti nro 1 (Juutinraumankatu 10)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on asuinkerrostalon (3 500 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ja rakennusala ylittyvät. Lisäksi poiketaan rakennusoikeuden kerroskohtaisesta jakautumisesta sekä asemakaavan autopaikkamääräyksistä.

Asemakaavassa rakennusoikeudeksi määrätty 3 500 m<sup>2</sup> ylittyy asuin-, liike- ja teknisissä tiloissa yhteensä 10,37 %, joista asuintilojen osuus on 4,89 %. Tontille osoitetun liiketilan kerrosalaa on lisätty ja se on esitetty työn ja asumisen yhdistävinä ateljee-tiloina. Rakennus myös ylittää rakennusalan pihan suuntaan n. 95 m<sup>2</sup> verran, johtuen puiston



puolelle järjestetystä n. 1 500 m syvästä maantasokerroksen terassivyöhykkeestä rakentamistapaohjeen mukaisesti. Kerroskohtainen rakennusoikeuden jakautuminen VII (1/2 + 1/3) toteutetaan kaavamääräyksistä poiketen niin, että VI kerros vähennetään 2/3 osaan ja VII kerros puoleen. Asuinkerrostalo toteutetaan autottomana eikä viereisten tonttien nro 2 ja 3 alueelle rakennettavaan autohalliin ja katupysäköintipaikoille ole esitetty autopaikkoja rakennusta varten.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylittymistä sillä, että liiketilan kerrosalan kasvattaminen mahdollistaa optimaalisten yhdistettyjen tilamallien luomisen. Suuremmat ateljee-tilat myös rikastuttavat Juutinraumankadun katutilaa ja parantavat kaupunkikuvaa.

Asuinkerrosalan lisäämisen perusteena on asuntotuotannon kustannustehokkuuden nostaminen.

Rakennusoikeuden kaavasta poikkeava kerroskohtainen jakautuminen johtuu yhteistilojen sijoittamisesta rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen.

Hakija perustelee autottomuutta sillä, että Jätkäsaarella on erinomaisesti toimiva joukkoliikenneverkko. Tontinvarausehtojen mukaisesta autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä saatava kustannussäästö on hyödynnetty uusien asuntoratkaisujen ja niiden laadun kehittämisessä.

Hakijan tarkoituksena on käynnistää näiden päätösten mukainen hanke, jossa tutkitaan autotonta asuinrakentamista sekä kehitetään uudentyyppisiä pientasuntoratkaisuja osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Hakijan tuottaman nk. Preesens-konseptin mukaisesti kehitetään asumisesta tietoisesti vastapaino kiireiselle työelämälle. Asuntoratkaisuissa kehitetään avoimempia ja joustavampia tiloja. Liiketiloista suunnitellaan työn ja asumisen yhdistäviä ateljeemaisia tilamalleja, jotka rikastuttavat Juutinraumankadun katutilaa ja parantavat kaupunkikuvaa. Yhteistilat sijoitetaan rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 13.3.2012 antanut hakemuksesta 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



Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa lausunnossaan 7.9.2011, ettei sillä ole huomauttamista ateljee- ja työtilojen toteuttamiseen liiketilaperiaattein. Sen mukaan hankkeessa on ansiokkaasti kehitetty vuokrattavien pientasuntojen ratkaisuja sekä näihin perustuvaa asumismuotoa. Yläkertaan suunnitellulle, kerhotiloina toimivalle talvipuutarhalle se ennakoii laajempaakin merkitystä, mutta toteaa jatkosuunnittelun ja toteutuksen ratkaisevan, tuleeko siitä puistonäkymän ja rakennusrintamansa maamerkki. Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa hanketta edellyttäen, että ennakkosuunnitelmasta toimitetaan kerroslaskelma liittyen rakennusoikeuden käyttöön.

### Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (18.1.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle ja koska hanke on kaupunginhallituksen päätöksen perusteella käynnistetty hanke, jossa kokeillaan uudentyyppejä pientasuntoratkaisuja sekä asuinrakentamisen autottomuutta.

### Perustelut

Alueella on voimassa 3.6.2009 hyväksytty asemakaava nro 11770. Asemakaavan mukaan tontilla 20804/1 on rakennusoikeutta 3 500 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 70 k-m<sup>2</sup> on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavan määräämä kerroskohtainen rakennusoikeuden jakautuminen kahdessa ylimmässä kerroksessa on VII (1/2 + 1/3). Autopaikkamääräys asuinkehoalustoille on 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2009, että Jätkäsaaren aloitusalueen erikseen valittavilla soveltuvilla tonteilla, ryhdytään kokeiluluontoisesti kaavoittamaan MA-ohjelman mukaisia vähäautoisia tai autottomia asuntotontteja ja -kortteleita. Kaupunginhallituksen 16.8.2010 päätöksellä tontti 20804/1 varattiin VVO- yhtiö Oy:lle velvoitteella tutkia ja kehittää asuntorakentamisen autottomuutta. Tontinvaraus velvoittaa myös uudentyyppeiden pientasuntoratkaisujen tutkimiseen. Hanke kuuluu Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan.

Kaupunginhallitus katsoo, että rakennusoikeuden ylitystä voidaan puoltaa, koska se tukee uudentyyppeihin ja joustavampiin asuntoratkaisuihin tähtäävän Kehittyvä kerrostalo -ohjelman toteuttamista. Uudet asuntopohjien typologiat, kuten yhdistetyt ateljee-





liiketilat katutasossa, rikastuttavat kaupunkikuvaa ja elävöittävät katutilaa. Kaupunginhallitus puoltaa niiden rakentamista edellyttäen, että katutasossa olevat tilat voivat myös toimia itsenäisinä liiketiloina.

Puiston puoleisesta terassijärjestelystä johtuva rakennusalan ylitys pihan puolella on puollettavissa, koska terassijärjestelyt noudattavat alueelle laadittuja rakennustapaohjeita, ylitys on vähäinen ja hankkeen volyyymi säilyy alueen suunnittelutavoitteen mukaisena.

Rakennusoikeuden jakautumisesta kerroskohtaisesti on poikettu, jotta on voitu sijoittaa yhteistilat, esimerkiksi saunat, rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen. Kerroskohtaisen rakennusoikeuden jakautuminen voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla, koska ratkaisu noudattaa olemassa olevan kaavan henkeä. Se elävöittää kattomaisemaa ja lisää sen monimuotoisuutta tarkoituksenmukaisesti.

Haettu toimenpide asuinkerrostalon rakentamisesta autottomana voidaan toteuttaa, koska hakemus on kaupunginhallituksen 2.3.2009 hyväksymien autopaikkatyöryhmän ehdotukseen perustuvien toimenpiteiden mukainen hanke Jätkäsaaren aloitusalueella. Tontinvarausehtojen mukaan autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä saatava kustannussäästö on tarkoitus hyödyntää uusien asuntoratkaisujen ja niiden laadun kehittämisessä.

Kaupungin hyväksymien tontinvarausehtojen mukaisesti tontille on rakennettava valtion tukemia vuokra-asuntoja. Asuntolautakunta on puoltanut asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi hakijan hakemusta 13.10.2011.

Varausehtojen mukaan "varauksensaaja on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan sekä kehittämään uuden tyyppisiä pienasuntoratkaisuja sekä asuntorakentamisen autottomuutta varauksensaajan 16.2.2010 päivätyn Kehittyvä kerrostalo - tontinvarauksen mukaisesti.

Autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä mahdollisesti saatava kustannussäästö on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään asuntoratkaisujen ja asumisen laadun kehittämisessä kaupungin kanssa hankkeen jatko-suunnittelun yhteydessä tarkemmin määriteltävin tavoin."

Hakija on esittänyt suunnitelman, jonka mukaisesti autopaikkojen rakentamatta jättämisestä aiheutuvasta laskennallisesta kustannussäästöstä yli puolet käytetään hakijan tilaaman nk. Preesens-suunnitelman mukaisesti uudenaikaisiin keskeistilaan ja sen ympärillä sijaitseviin alkuvinomaisiin, asukkaiden tarpeiden mukaan rajattavissa oleviin asuintiloihin, asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuun, kaksi kerrosta korkeaan talvipuutarhaan ja tavanomaista tasokkaampien



yhteiskäyttötilojen, kuten tilavien ja tavanomaista tasokkaampien polkupyörien säilytys- ja huoltotilojen rakentamiseen. Uusista pohjaratkaisuista seuraa myös tavanomaista kalliimpi rakennuksen polveileva muoto. Laskennallista lähtövuokraa autopaikkojen rakentamatta jättäminen alentaisi tämän jälkeen noin 0,43 euroa neliometriä kohden.

Kaupunginhallitus toteaa kyseisenkaltaisten kokeiluhankkeiden olevan pilottihankkeina hyviä ja tarkoituksenmukaisia, mutta esittää samalla huolensa valtion korkotukemien Ara-vuokra-asuntojen varsin korkeista kuukausivuokratasoista, jotka huomattavasti ylittävät kaupungin oman tuotannon vuokratason samoilla alueilla.

Poikkeamisen erityinen syy on uudentyypisten pienasuntoratkaisujen tutkiminen ja kehittäminen sekä uudisrakennettavan alueen tarkoituksenmukaisten pysäköintijärjestelyiden kokeileminen.

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 § 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 20.6.2012, 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 koskevista 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

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Länsisataman tontti 20804/1)
- 2 Asemapiirustus (Länsisataman tontti 20804/1)
- 3 Havainnekuvat
- 4 Lisäselvitys poikkeamishakemukseen

Otteet

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



18.06.2012

Kaj/10

Liite 3

Liite 4

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
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