



1.6.2012

---

Kaupunginhallitus

### Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-003589 T 10 04 01

Rakvv 43-4214-11-S

Hakija

Roihuvuoren kiinteistöt Oy / Koy Abraham Wetterin tie / c/o Att Heli Miettinen (jättöpäivämäärä 21.12.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43040 tontti 7 (Abraham Wetterin tie 18)

Haettu toimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen poiketen voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

Hakijan perustelut hakemukselle on kerrottu poikkeamisten selostuksen yhteydessä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Hakijan perustelut on selostettu asemakaavan poikkeamisten kuvailun yhteydessä.

Selostus

Alueella on voimassa 19.5.2010 vahvistettu asemakaava nro 11921. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jolle voi sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja ja/tai vanhusten palveluasuntoja sekä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on Sahaajankadun suuntaisessa rakennusosassa 8 ja



1.6.2012

Abraham Wetterin tien suuntaisessa rakennusosassa 5. Tontin autopaikat on sijoitettava saattoliikenteelle ja vieraspysäköinnille tarkoitettuja paikkoja lukuun ottamatta pihakannen alle tai korttelissa sijaitsevalle LPA-alueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/ 100 k-m2 asuinkerrosalaa ja 1 ap/ 200 k-m2 palveluasuntojen asuinkerrosalaa.

Tontti on rakentamaton.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa asuinkerrostalo Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Asuinkerrostaloon tulee kehitysvammaisten asuntoryhmä Majakka sekä senioreille suunnattuja Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja. Senioriasuntoja tulee yhteensä 55 kpl. Kehitysvammaisten nuorten asuntoryhmä Majakkaan tulee 12 asuntoa. Majakassa on asuntojen lisäksi yhteistiloja sekä henkilökunnan tilat. Majakassa on henkilökuntaa paikalla ympäri vuorokauden. Majakan tilat tulevat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman Kiinteistöosakeyhtiön haltuun, joka vuokraa asunnot tuleville asukkaille ja yhteiset tilat sosiaalivirastolle. Kehitysvammaisten asumiselle välttämättömien palvelujen järjestämisestä vastaa Helsingin kaupungin sosiaalivirasto.

Poikkeusta asemakaavan määräyksistä haetaan seuraavilta osin:

1. Haetaan lupaa noudattaa AK-korttelialueille tarkoitettuja asemakaavamääräyksiä. AK-korttelialueen määräykset koskevat mm. yhteistilojen ja palvelevien tilojen rakentamista kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tontille suunniteltu asuinkerrostalo on verrattavissa korttelin muihin asuinkerrostaloihin, ja täten olisi luontevaa noudattaa AK-korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä.

2. Haetaan poikkeusta autopaikkojen vähimmäismäärästä, lisäksi suunnitelmat poikkeavat määräyksestä, jonka mukaan piha-alueelle voi sijoittaa vain saattoliikenteen autopaikkoja. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä suunnitelmien mukaiselle määrälle senioriasuntoja on 35 ap ja suunnitelmien mukaiselle määrälle palveluasuntoja 5 ap (yhteensä 40 ap). Suunnitelmissa on esitetty autopaikkoja senioriasunnoille 22 ap ja palveluasunnoille 3 ap (yhteensä 25 ap). Suunnitelmissa autopaikoista 11 kpl on sijoitettu korttelin LPA-alueelle ja 11 kpl tontin autoautohalliin. Suunnitelmissa on esitetty piha-alueille 3 kpl saattoliikenteen autopaikkoja, joiden lisäksi korttelialueelle on sijoitettava 3 kpl palveluasuntojen autopaikkoja.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkamäärästä senioriasukkaiden normaalia pienemmällä autopaikkatarpeella ja sosiaaliviraston



1.6.2012

esityksen mukaisesti sillä, että palveluasuntojen tiloihin muuttavat kehitysvammaiset asukkaat eivät tarvitse autopaikkoja lainkaan ja henkilökunnan käyttöön varataan 3 autopaikkaa. Hakija toteaa lisäksi, että ennakkoneuvotteluissa kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto on ilmoittanut senioriasunnoille riittäväksi määräksi autopaikkoja 1 ap /160 k-m<sup>2</sup> (suunnitelmien mukaiset 22 ap).

3. Haetaan poikkeusta rakennusoikeuden määrästä suunnitelmissa esitettyjen viherhuoneiden tarvitsemalla määrällä (417 k-m<sup>2</sup>).

Hakija perustelee poikkeamista ja viherhuoneiden rakentamista sillä, että asumisen tasoa kohentavat viherhuoneet rakennetaan kaikkiin asuntoihin parvekkeiden sijaan.

4. Haetaan poikkeusta asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan kadun puoleiset parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti 1-4 parvekkeen ryhminä käyttäen muusta julkisivusta poikkeavaa väritystä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että parvekkeiden sijaan rakennetaan viherhuoneita ja viherhuoneiden aukotus on suunniteltu samankaltaiseksi ympäröivän ikkuna-aukotuksen kanssa tavoitteena kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus.

5. Haetaan lupaa enimmäiskerroslukumäärän ylittämiseksi saunaosaston, saunan terassin ja ilmanvaihtokonehuoneen sisältävillä kattokerroksilla.

Hakija perustelee kattokerroksien rakentamista koko korttelia koskevan asemakaavan hengen mukaisena toimenpiteenä, joka lisää asumisviihtyvyyttä ja kohentaa rakennusten kaupunkikuvallista roolia.

6. Haetaan lupaa ylittää rakennusalueen rajat rakennuksen päädyissä ja takapihan puoleisella sivulla.

Hakija perustelee poikkeamista rajoista sillä, että maanpäällisiin kerroksiin sijoitetut asumisviihtyvyyttä lisäävät yhteistilat ja viherhuoneet kasvattavat rakennuksen kokonaisuusmassaa ja rajojen ylitys tapahtuu päädyissä ja piha puolella, missä siitä ei ole kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Saadut lausunnot ja/tai viranomaisneuvottelut

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta 15.2.2012 ja edelleen 14.3.2012. Ensimmäisessä käsittelyssä kaupunkikuvaneuvottelukunta esitti, että vireillä olevan poikkeamishakemuksen yhteydessä haetaan poikkeamista myös yhdeksännen kerroksen osalta. Tällöin voidaan suunnittelussa alusta alkaen ottaa huomioon myös korotuksen edellyttämät paloturvallisuuteen liittyvät rakenteelliset ja toiminnalliset vaatimukset.



1.6.2012

Neuvottelukunta totesi, että viherhuoneet ovat hyvä tapa hoitaa meluun torjuntaan liittyvät vaatimukset.

#### Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (2.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

#### Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että:

1. AK-korttelialueita koskevien erillismääräysten soveltaminen hakemuksen kohteena olevalla AK-1 korttelialueella on tarkoituksenmukaista ja kaavan hengen mukaista.
2. Hakemuksen mukainen poikkeaminen autopaikkojen määrästä on mahdollinen. Autopaikkojen vähimmäismäärä senioriasunnoille voidaan laskea normin 1 ap/ 160 k-m2 mukaan. Normi perustuu liikennesuunnittelutoimiston tekemään selvitykseen. Pihan alaisen pysäköintikellarin koon rajoittaminen edistää pihan vihersuunnittelua ja pihan maisemallisesti luontevaa ja esteetöntä yhdistämistä viereiseen Asentajanpuistoon. Kaksi autopaikkaa on mahdollista sijoittaa sisäpihalle maantasoisena. Pihakannen alaiseen autohalliin on pohjaratkaisua kehittämällä lisättävä yksi autopaikka.
3. Asuntokerrosalan enimmäismäärän ylittäminen viherhuoneiden tarvitsemalla määrällä on perusteltua, sillä viherhuoneet rakennetaan parvekkeiden sijasta. Lämmöneristetty viherhuone lisää asumisen tasoa, lisää asuntorakentamisen monipuolisuutta ja kohentaa lasitettua parvekettä paremmin ääneneristystä Abraham Wetterin tien suuntaan. Viherhuoneet on toteutettava suunnitelmien mukaisesti muista asuinhuoneista erotettuna tilana, kaikilta julkisivun osiltaan pääosin lasisina ja parvekkeen kaltaisesti avattavin ikkunoin varustettuna. Ulkonurkkien detaljiratkaisuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta viherhuoneiden kaupunkikuvallinen ilme on kevyt ja läpinäkyvä.
4. Parvekkeet korvaavien viherhuoneiden aukotuksen suunnittelu pääasiallisesti ikkunoiden kaltaisesti on perusteltua eheän kaupunkikuvallisen kokonaisilmeen saavuttamiseksi.
5. Pääosin sisäänvedettyjen, kaavan enimmäiskerroslukumäärän ylittävien kattokerrosten rakentaminen saunatiloja ja iv-konehuoneita varten on perusteltua, sillä kerrokset täyttävät kaavan tavoitteen ullakolle sijoitettavista saunatiloista ja ilmanvaihtokonehuoneista.



1.6.2012

Korkeamman rakennusosan kattokerros edistää rakennuksen kaupunkikuvallista roolia näkymäakselin päätteenä olevana torniaiheena.

6. Rakennusalueiden rajojen ylitykset päädyissä ja pihan puolella asettuvat pääosin kaavan mukaan istutettaville alueille. Rajojen ylitykset eivät merkittävästi muuta olosuhteita naapurien suuntaan, eivät heikennä kaupunkikuvaa eikä aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen, asuinolojen parantaminen, asuntorakentamisen monipuolistaminen ja kaupunkikuvan parantaminen.

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, mikäli rakentamisessa noudatetaan 7.2.2012 päivättyä rakennusalueen rajojen ylitystä koskevaa kaaviota, sisäpihalle sijoitetaan maantasoisena enintään 2 autopaikkaa ja kadun puoleiselle etupihalle ei sijoiteta autopaikkoja.

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi  
virastopäällikkö

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto