



01.04.2014

Akp/2

**2**

**Poikkeamishakemus (Sörnäinen, Arcturuksenkatu 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19) (b-asia)**

HEL 2014-000546 T 10 04 01

Ksv 381, Rakvv 10-4132-13-S 15.1.2014

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Helsingin Asuntotuotantotoimiston (Att) poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 11780. Hakemus koskee pientalotonttien 10589/5–12 rakentamista yhtenä tonttina ja kerrostalona poiketen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, kerrosluvusta, rakennusalueen rajasta ja autopaikkamäärästä. Asemakaavassa osoitettu kerrosala ylittyy 302 k-m<sup>2</sup>.

**Hakija**

Att/As. Oy Helsingin kaupunkivillat (jättöpäivämäärä 11.12.2013)

**Rakennuspaikka**

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10589 tontit 5–12 (Arcturuksenkatu 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19)

**Hakemus**

Asuinkerrostalon (1 701 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, kerrosluvusta, rakennusalueen rajasta ja autopaikkamäärästä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kaupunkivillat suunniteltiin rakennuslupavaiheeseen. Muuttunut markkinatilanne ja yleinen tietoisuus kohteen asuntojen myyntihinnoista pakotti tutkimaan asiaa uudelleen. Asemakaavan mukaisten kaupunkipientalojen suuri koko toisi hakijalle erittäin suuren myyntiriskin nykyisessä ja lähitulevaisuuden taloudellisessa tilanteessa, asuntojen myyntihinnaksi muodostuisi yli 1 milj. euroa.

Poikkeamahakemuksen mukaisessa suunnitelmassa on asunnot jaettu kahtia vaakasuunnassa kahdeksi 2-kerroksiseksi asunnoksi, suurimmat asunnot olisivat noin 100 m<sup>2</sup>. Asuntoja on suunnitelmassa 16 kpl entisen 8 kpl sijasta.

Päällekkäiset kaksi asuntoa ovat yhdistettävissä, jolloin alkuperäinen konsepti toteutuu.



01.04.2014

Akp/2

Rakennuksen kaupunkikuvallinen ilme säilyy lähes ennallaan verrattuna kaupunkipientalosuunnitelmaan.

Asunnoilla omat varastot asuntojen yhteydessä, kerhotilat osoitetaan Dirika-korttelin muiden yhtiöiden pihatason kerhotiloista sekä alueellisesta kerhotilasta. Väestönsuoja osoitetaan Junonkatu 9 - kerrostalosta.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (7.2.2014). 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 16.1.2009 vahvistettu asemakaava nro 11780. Asemakaavan mukaan korttelin 10589 tontit 5–12 ovat asuinrakennusten korttelialuetta (A-1). Rakennusten tulee olla tasakattoisia ja katoille tulee rakentaa terassi. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä. Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 1 400 k-m<sup>2</sup>.

Nykyisin alue on esirakennettu korttelin 10589 rakentamista varten. Korttelia reunustavat kadut on pintakerrosta lukuun ottamatta rakennettu.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa kahdeksan pientalon muodostama tonttikokonaisuus yhtenäisenä 16 asuntoa sisältävänä 4-kerroksisena kerrostalona.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, kerrosluvusta, rakennusalueen rajasta ja autopaikkamäärästä.

Lisäksi asemakaavan 8 erillistä tonttia on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Asemakaavassa tonttien rajat ovat ohjeellisia.

#### Kerrosala



01.04.2014

Akp/2

Asemakaavassa tonteille yhteensä osoitettu kerrosala (1 400 k-m<sup>2</sup>) ylittyy suunnitelmissa 302 k-m<sup>2</sup> ja on suunnitelmissa yhteensä 1 701 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylittyy 22 %.

#### Kerrosluku

Asemakaavassa tonttien suurin sallittu kerrosluku (III) ylittyy suunnitelmissa yhdellä kerroksella ja on suunnitelmissa yhteensä IV.

#### Rakennusalueen raja

Asemakaavassa on määräys: "A-1-korttelialueella rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 1 metrin rakennusalueen rajan ulkopuolelle." Esitetyssä suunnitelmassa parveke ylittää kadun puoleisen rakennusalueen rajan 2 metriä.

#### Autopaikat

Asemakaavassa on määritelty autopaikkojen määräksi kytkettyjen asuinrakennusten osalta 2 ap/asunto ja asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmissa esitetään käytettäväksi asuinkerrostalon autopaikkamäärää 1 ap/115 k-m<sup>2</sup>.

#### Lausunnot

Kalatataman alueryhmä totesi lausunnossaan (27.3.2013), että A-1-korttelialueiden julkisivuista todetaan asemakaavassa, että rakennuksen tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeeltään erottua naapureistaan. Lisäksi alueryhmä esitti korttelia 10589 käsitellessä kokouksessaan 12.9.2012 jatkokehittämissuositukseksi, että: "Pientalojen tulisi olla katujulkisivuiltaan mahdollisimman karaktäärisiä (esim. tiilen värejä varioimalla), eikä niiden siten toivota muistuttavan kategorisesti toisiaan." Alueryhmä puoltaa tältä osin As. Oy Helsingin Kaupunkivillojen (tontit 10589/5–12) suunnitelmissa esitettyä julkisivuratkaisua.

Asemakaavan mukaan rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella. As. Oy Helsingin Kaupunkivillojen Arcturuksenkadun puoleinen asunto alittaa em. vaatimuksen enimmillään n. 30 cm:llä. Alueryhmä katsoo esitetyt ratkaisut lieviksi poikkeamiksi, jotka kuitenkin täyttävät kaavalliset tavoitteet, koska po. asunnoille on osoitettu suunnitelmissa syntyvän riittävästi yksityisyyttä. Lisäksi alueryhmä huomauttaa, että molempien katujulkisivut ovat pitkiä, jolloin myös katukorkotason vaihtelut ovat vääjäämättömiä. Arcturuksenkadun todetaan myös olevan luonteeltaan



pienimittakaavainen ja siten vähemmän liikennöity kuin esim. korttelia sivuavat Arielinkatu tai Junonkatu.

Lisäksi alueryhmä toteaa, että As Oy Helsingin Kaupunkivillojen asukkaiden liikkumisesteetön kulkuyhteys autopaikoilleen tulee järjestää sekä esittää ratkaisu suunnitelmissa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi lausunnossaan (10.4.2014) mm. hankkeen otteen olevan määrätietoisesti ja siitä muodostavan hienon kokonaisuuden. Asunnot ovat pääsääntöisesti hyvin onnistuneita. Erityisen onnistuneena pidettiin kaupunkivilloja, joiden murretut mutta voimakkaat sävyt luovat vahvan identiteetin ja tunnelman. Pihalla tulee tutkia kaupunkiviljelyn mahdollisuutta. Sisäpihan tehoste värit ovat raikkaat, mutta poikkeavat esityksen mukaan voimakkuudeltaan kaupunkivillojen pehmeämmiksi taitetuista sävyistä. Erilaisuus lienee harkittua, mutta neuvottelukunta esittää vielä kontrastin voimakkuuden tarkistamista. Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi suunnitelmaa em. huomautuksin.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kerrosalan ylitys tukee osaltaan asemakaavan tavoitetta Arcturuksenkadun julkisivun rakentumisesta kaupunkikuvan kannalta riittävän korkeaksi ja on sinänsä asemakaavan tavoitteiden mukainen ratkaisu. Asemakaavassa tonteille yhteensä osoitettu kerrosala (1 400 k-m<sup>2</sup>) ylittyy suunnitelmissa 302 k-m<sup>2</sup> (22 %) ja on suunnitelmissa yhteensä 1 701 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa tonttien suurin sallittu kerrosluku ylittyy suunnitelmissa yhdellä kerroksella ja on suunnitelmissa yhteensä IV. Asemakaavan tavoitteena oli saada pientalotontit rakentumaan vähintään 3-kerroksisina, jotta katutila kapeilla poikkikaduilla muodostuisi riittävän rakennetuksi katu ympäristöksi. Rakennuksen rakentaminen 4-kerroksisena on perusteltua ja tukee asemakaavan tavoitteita.

Esitetyssä suunnitelmassa parveke ylittää kadun puoleisen rakennusalueen rajan 2 metriä. Asemakaava sallii 1 metrin ylityksen puis ja pensain istutettavalle tontin osalle. Suunnitelmissa esitetty rakenne pysyy tontilla. Suunnitelma poikkeaa asemakaavasta vähäisesti ja on asemakaavan tavoitteiden mukainen ratkaisu.

Esitetyssä suunnitelmassa on tarkoituksena toteuttaa 8 pientalon muodostama tonttikokonaisuus yhtenäisenä 4-kerroksisena kerrostalona. Koska suunnitelma on kerrostalo, on luontevaa käyttää autopaikkojen laskennassa asuinkerrostalojen autopaikkamäärää 1 ap/115 k-m<sup>2</sup>. Esitetty autopaikkojen laskentatapa vähentää korttelin kokonaisautopaikkamäärää yhdellä autopaikalla, joten kaikki korttelin tarvitsemat autopaikat mahtuvat yhä korttelialueelle aiemmin suunnitellun ratkaisun mukaisesti.



01.04.2014

Akp/2

Poikkeamisen erityinen syy on asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, lisäksi rakennusoikeuden ylityksen osalta poikkeamisen erityinen syy on uuden kerrostalotyypin rakentamisen mahdollistaminen.

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, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2014, 8 §

#### Maksu

841 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 jälkeisenä päivänä 14.4.2014, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi



01.04.2014

Akp/2

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Ilmakuva

## Otteet

### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunkisuunnittelulautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Wiberg  
Kiinteistövirasto/Samane (seuranta)  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi