



31.05.2016

Akp/4

4 Poikkeamishakemus (Pasila, Televisiokatu 11-13 ja Ilmalantori 1) (b- asia)

HEL 2015-014328 T 10 04 01

Ksv 5046_14, Rakvv 17-3857-15-S, Rakvv 17-335-16-S, Ksv 5046_15

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Rakennusosakeyhtiö Hartelan perustettavan Kiinteistö Oy Ilmalan aseman lukuun asemakaavaa nro 11561 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikkamäärästä siten, että uudeksi autopaikkamääräksi osoitetaan 1 ap/90 k-m2
- asemakaavan mukaisesta kerrosalamäärästä 800 k-m2 (6 %)
- asemakaavassa osoitetun rakennuksen ylimpien kohtien korkeus-
semistä sekä
- asemakaavaan merkitystä rakennusalasta.

Poikkeamispäätös koskee hankkeeseen liittyvää kahta erillistä poikkeamishakemusta (Rakvv 17- 3857-15-S, Rakvv 17-335-16-S). Näitä vastaavat diaarinumerot HEL 2015-014328 T ja HEL 2016-001621.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Hankkeeseen ryhtyvä tekee tai teettää kiinteistön kaikkia työntekijöitä koskevan kestävän liikkumisen suunnitelman kiinteistön käyttöönottoaiheessa ja toteuttaa siinä esitetyt toimenpiteet kestävän liikkumisen edistämiseksi (kävely, pyöräily, joukkoliikenne).
- Kiinteistön pysäköintilaitokseen on varattava keskeisimmältä paikalta tiloja yhteiskäyttöautoille. Kiinteistön tulee huolehtia yhteistyön käynnistämisestä yhteiskäyttöpalveluita tarjoavan yrityksen kanssa.
- Kiinteistön polkupyöräpysäköinti tulee olla sijainniltaan keskeisellä paikalla, helposti saavutettavissa, selkeästi ja näkyvästi opastettu, säältä suojassa ja laadultaan korkeatasoista. Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee olla pysäköintilaitoksessa vähintään 1 ppp/90 k-m².
- Kiinteistön pysäköintilaitos tulee suunnitella siten, että se mahdollistaa pysäköintipaikkojen yhteiskäytön tulevaisuudessa alueen mui-



den toimintojen kanssa. Tämä tarkoittaa pysäköintilaitoksen avaamista myös kiinteistön ulkopuoliselle käytölle autopaikkatilanteen niin salliessa.

Hakija

Rakennusosakeyhtiö Hartela perustettavan Kiinteistö Oy Ilmalan Asemaman lukuun (jättöpäivämäärä 30.12.2015)

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17056 tontti 10 (yhd. kaavatontit 7 ja 8)

Hakemus

Toimistorakennuksen (12 000 k-m²) rakentaminen KTY-alueelle poiketen voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: Pysäköintipaikkamääräksi esitetään 1 ap/90 k-m². Asemakaavan mukaan autopaikkoja saa rakentaa enintään 1 ap/120 k-m². Tämä lisää tontin maksimiautopaikkamäärää 33 autopaikalla.

Hakija perustelee poikkeamista autopaikkamäärästä sillä, että toimistotilamitoitus on muuttunut tiiviimmäksi. Arvioitu henkilömäärä on 1 työpiste/12 h-m², joka kerrosala/huoneistoalamäärään suhteutettuna tarkoittaa 1 ap/6,5 hlöä + 10 asiakaspaikkaa.

Asemakaavan mukaisesta kerrosalamäärästä poiketaan siten, että toimistorakennuksen katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet (yht. 800 k-m²) rakennettaisiin kerrosalan lisäksi. Tällöin myös asemakaavassa osoitetun rakennuksen vesikaton osien ylimpien kohtien korkeusasemat ylittyvät joissain kohdin. Toimistorakennus sijoittuu tontille asemakaavaan osoitetusta rakennusosalasta poikkeavasti. Perusteena on se, että tontin muoto kapenee voimakkaasti kaakkoisnurkastaan ja uusi rakennus hyödyntää tonttia nyt paremmin. Asemakaavan mukaisesta vesikattojen ylimmistä korkeusasemista ja tek-merkityistä ilmastointikonehuoneiden rakennusosalasta poiketaan pääosin rakennuksen toisenlaisen muodon vuoksi, mutta myös toimistorakennuksen katolle sijoitettavien ilmanvaihtokonehuoneiden vuoksi. Vesikattojen korkeusasemat ylittyvät joiltain osin 3-4 metriä ja lähempänä Ilmalantoria osittain 9 metriä.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 5.1.2012 vahvistettu asemakaava nro 11561. Asemakaavan mukaan saa pysäköintipaikkoja sijoittaa KTY-korttelialueelle vähintään 1 ap/150 k-m² ja enintään 1 ap/120 k-m². Toimistorakennuksen laajuus on 12 000 k-m², jolloin pysäköintipaikkojen enimmäismäärä on 100 kpl. Pysäköintipaikat tulee sijoittaa kellarikerroksiin ja maan- tai pihakannen alle.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (22.3.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska Helsingin strategiaohjelman 2013–2017 mukaisesti Helsinki luo mm. kaupunkisuunnittelun keinoin sijoittumisedellytyksiä yrityksille monipuolisen elinkeinorakenteen turvaamiseksi. Väljentämällä asemakaavan autopaikkavaatimuksia hankkeessa turvataan osaltaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Tontin maastonmuodot mahdollistavat autopaikkojen sijoittamisen.

Rakennuksen sijoittuminen tontille asemakaavan rakennusala-alueen poiketen hyödyntää kiilamaista tonttia onnistuneesti. Poikkeaminen kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 800k-m²:llä perustuu suunnitteluratkaisuun ilmanvaihtokonehuoneiden osalta. Vesikattojen ylitykset korkeussuunnassa ovat kaupunkikuvallisesti perusteltuja, koska ilmanvaihtokonehuoneet on integroitu rakennukseen. Korkeampi rakennuksen osa sijoittuu rajaamaan Ilmalanlantoria torin eteläreunasta ja korostaa torin sijaintia rakennetussa ympäristössä.

Autopaikkamäärän muutoksesta johtuen hankkeeseen ryhtyvältä edellytetään kestävästä liikkumisesta tukevien toimenpiteiden toteuttamista.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuissa ehdoissa 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.



31.05.2016

Akp/4

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen (A)
- 2 Alustavat suunnitelmat (A)
- 3 Hakemus perusteluineen (B)
- 4 Alustavat suunnitelmat (B)
- 5 Ympäristökartta
- 6 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-



31.05.2016

Akp/4

suunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Tuija Tynkkynen