



§ 530

Länsisataman, Länsisatamankatu 37, poikkeamishakemus

HEL 2018-005916 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-02702, hankenumero 5044_88

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20830 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12331 seuraavasti:

1. rakennusten kerrosala ylittyy 10 % (yhteensä 51 350 k-m², ylitys 4 650 k-m²)
2. Hyväntoivonpuiston puoleisia poikittaisia torniosia (VIII/IX) ulotetaan matalampien nivelosien (V) rakennusaloille
3. korttelin keskellä sekä Länsisatamankadun varrella oleville rakennusaloille ei ole sijoitettu asemakaavan edellyttämiä viisikerroksisia rakennusmassoja täysimääräisinä
4. toteutettaviin asemakaavan mukaisiin rakennusmassoihin on lisätty yksi kerros puiston puoleisia kolmea poikittaista rakennusmassaa sekä Länsisatamankadun puoleisia matalampia massoja lukuun ottamatta
5. Länsisatamankadun puolella torni- ja nivelosan väliin ei sijoiteta rakennusosaa, jossa on kulkuaukko
6. asemakaavassa vaaditut yhtenäiset parvekevyöhykkeet poistetaan ja parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä
7. pysäköintipaikkojen laskentatapaa muutetaan Kslk 15.12.2015 hyväksytyyn laskentaohjeen mukaiseksi (1 ap/135 k-m²)
8. rakennusalueen raja ylitetään Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun puoleisten pääsisäänkäyntien piilirakenteiden osalta 300 mm noin 7 metrin alueella jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Rakennusmassoihin tehdyt muutokset otetaan huomioon piha-alueiden ja asuintilojen meluntorjunnan suunnittelussa. Meluntorjunnan tavoitearvojen tulee toteutua piha-alueilla ja asuintiloissa korttelin kaikilla tonteilla.



Hakija

Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelu (jättöpäivämäärä 19.4.2018)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20830 tontti 1. Korttelin 20830 asemakaavatontti 1 on lohkottu poikkeamisen vireillä ollessa tonteiksi 2, 3 ja 4.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 9.12.2015 hyväksytty asemakaava nro 12331. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja yhteensä 46 700 k-m². Länsisatamankadun varrella rakennusalat muodostavat yhtenäisen muurin. Korkeudeltaan kadun varren rakennusalat ovat vuoroin 14:n ja vuoroin 5 kerroksen korkuisia. Jätkäsaaren liikuntapuiston puoleiseen julkisivuun asemakaava määrää kolme porttikäytävää kulkuyhteyksiksi korttelin sisäpihoille. Hyväntoivonpuiston puoleiselle julkisivulle asemakaava osoittaa eri korkuisia rakennusaloja, jotka muodostavat sarjan noin 8, 3 ja 5 kerroksen korkuisista osista. Hyväntoivonpuiston ja Länsisatamankadun varren rakennusaloja yhdistää yhteensä viisi 5-kerroksista poikittaista rakennusala. Kyseisille poikittaisille rakennusaloille asemakaava osoittaa yhtenäisen parvekevyöhykkeen etelään suuntautuville julkisivuille. Asemakaavan asuntojen autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 hyväksymiin laskentaohjeisiin. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Korttelin 20830 asemakaava on laadittu kokonaisuudessaan kumppanuuskaavana yhdessä Helsingin asuntotuotantopalvelun kanssa (hakija). Hakijan esittämät suunnitelmat poikkeavat huomattavasti laaditun asemakaavan periaatteista.

Korttelin 20830 tontti 1 on jaettu kolmeksi eri tontiksi. Tontit 2 ja 3 rakennetaan ARA-tuotantona. Tontti 4 on Hitas-kohde.

Asuntotuotantopalvelu järjesti hankkeen toteuttamiseksi Suunnittele ja rakenna -urakkakilpailun vuonna 2017. Poikkeamishakemuksessa esitetty suunnitelma on kilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen.



Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava nro 11350 (Kvsto 21.6.2006), jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin C2-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Nykytilanteessa alue on entistä satamakenttää, joka on Jätkäsaaren aluerakentamista ja matkustajasatamaa palvelevassa tilapäiskäytössä varastointi- pysäköinti- ja liikennealueena.

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennusten (51 350 k-m²) rakentamiseen Jätkäsaaren alueelle poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12331.

Seuraavassa haetut toimenpiteet käsitellään kohta kohdalta poikkeamishakemuksessa mainitussa järjestyksessä. Kussakin kohdassa todetaan poikkeaminen, hakijan perustelut ja perustelut poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeaminen 1

Rakennusten kerrosala ylittyy 10 % (yhteensä 51 350 k-m², ylitys 4 650 k-m²).

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennusten runkosyvyyttä on kasvatettu, jotta saavutetaan paremmat ja toimivammat asuntopohjat ja, että kerrosalukuja on osittain nostettu korttelikokonaisuuden ja arkkitehtonisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi.

Perustelut

Kerrosalan ylitys johtuu yhtenäisten parvekevyöhykkeiden poistamisesta sekä yhden kerroksen lisäyksestä monilla rakennusaloilla. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska korttelin yleisilmeen kannalta lisäys ei ole merkittävä.

Poikkeaminen 2

Hyväntoivonpuiston puoleisia poikittaisia torniosia (VIII/IX) ulotetaan matalampien nivelosien (V) rakennusaloille.



Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kerroslukuja on tarkistettu korttelikokonaisuuden yhtenäisyyden tavoittamiseksi ja, että sisäpihan avoimuutta ja valoisuutta on parannettu rakennusmassoja lyhentämällä.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska matalammat nivelosat poistuvat kokonaan, jolloin kyseessä on poikittaisten torniosien uudelleen muotoilu.

Poikkeaminen 3

Korttelin keskellä sekä Länsisatamankadun varrella oleville rakennusaloille ei ole sijoitettu asemakaavan edellyttämiä viisikerroksisia rakennusmassoja täysimääräisinä.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että piha-alueiden avoimuutta on lisätty poistamalla nivelosien rakennusmassoja ja, että asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisotetta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäinen. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 4

Toteutettavaan asemakaavan mukaisiin rakennusmassoihin on lisätty kerros puiston puoleisia kolmea poikittaista Toteutettavaan asemakaavan mukaisiin rakennusmassoihin on lisätty yksi kerros puiston puoleisia kolmea poikittaista rakennusmassaa sekä Länsisatamankadun puoleisia matalampia massoja lukuun ottamatta

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, kerroslukuja on tarkistettu korttelikokonaisuuden yhtenäisyyden tavoittamiseksi. Sisäpihan avoimuuden ja valoisuuden parantamiseksi on myös poistettu nivelosien rakennusmassoja ja, että puistonpuoleisten rakennusmassojen korkeudet on arkkitehtonisen yhtenäisyyden tavoittamiseksi pidetty korttelin etelä-



osassa saman korkuisina maaston laskiessa Ahdinallasta kohti. Lisäksi tornirakennusten ylin kerros on sisäänvedetty ja sisältää asemakaavassa edellytettyjä yhteistiloja.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäisempi ja, koska kerroksen lisäys eteläisimpään rakennusmassaan luo korttelille selkeämmän päätteen Ahdinaltaan suuntaan. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 5

Länsisatamankadun puolella torni- ja nivelosan väliin ei sijoiteta rakennusosaa, jossa on kulkuaukko.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja ja, että tehtyjen akustisten meluselvitysten perusteella toimenpide ei heikennä pihan ja asuntojen melutasoa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pääsy kadulta sisäpihalle tapahtuu poistetun 5-kerroksisen rakennusosan kohdalta. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 6

Asemakaavassa vaaditut yhtenäiset parvekevyöhykkeet poistetaan ja parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuntojen syvyyttä on kasvatettu, jotta saadaan paremmat, toimivammat sekä valoisammat asuinhuoneet ja, että kerrostason kasvun myötä ensimmäisen kerroksen yhteistilat on saatu paremmin saavutettaviksi ja toimiviksi.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska korttelin ulkopuolisen kaupunkikuvan kannalta ei ole merkitystä, kuinka korttelin sisäpihan puoleiset julkisivut käsitellään.



Poikkeaminen 7

Pysäköintipaikkojen laskentatapaa muutetaan Kslk 15.12.2015 hyväksytyyn laskentaohjeeseen mukaiseksi (1 ap/135 k-m²)

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan alueen tasavertaisuuden toteutumisella.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pysäköintipaikkojen laskentatavassa voidaan noudattaa viimeisintä lautakunnan päätöstä.

Poikkeaminen 8

Rakennusalueen raja ylitetään Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun puoleisten pääsisäänkäyntien pielerakenteiden osalta 300 mm noin 7 metrin alueella jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan pääsisäänkäyntien arkkitehtonisella korostamisella Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun varrella.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sisäänkäyntien korostaminen arkkitehtuurin keinon selkeyttää rakennuksen käyttöä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.9.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajan mielestä Länsisataman alueella tulee olla tarjolla riittävästi erilaiseen yritystoimintaan sopivia toimitiloja sekä pysäköintipaikkoja. Toisen muistuttajan mielestä kohteessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asemakaavan melumääräyksiin ja niiden toteuttamiseen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 3.10.2018). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että korttelin 20830 tontin 2 rakennusluvan yhteydessä on tehty kaavan määräysten mukaiset meluselvitykset. Parvekemeluselvitys 26.6.2018, Ulkoalueiden meluselvitys 7.8.2018 sekä Rakennusten ulkovaipan ääneneristys selvitys 24.8.2018. Toisessa vastineessaan hakija ilmoittaa, että kortteliin 20830 on tulossa kaavan mukainen määrä liiketilaa sekä vaadittu rasvahormi- ja kaivo. Liiketilojen suunnittelussa noudatetaan Asuntotutannon liiketilaohjetta, jossa kiinnitetään huomiota mm. saavutettavuuteen (esteettömyys) ja houkuttelevuuteen. Liikennevirrat huomioidaan työmaan aluesuunnittelussa. Liikennevirtojen hallinnan ja rakentamislogistiikan periaatteet sovitaan Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattorin kanssa (Sitowise Oy). Työmaaorganisaatio osallistuu Jätkäsaaren alueen logistiikan seurantakokouksiin.

Perustelut

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2018, 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 poikkeaa-



30.10.2018

mispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot
- 4 Poikkeamisen ja asemakaavan suunnitelmien vertailu

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen



30.10.2018

Asia/16

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen