



§ 656

Länsisatama, Valtamerilaituri 4, poikkeamishakemus

HEL 2019-007551 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-07831, hankenumero 5044_106

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) Valtamerilaiturin aluetta koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8043 seuraavasti:

- Rakennuksen julkisivun korkeus on 28 m (ylitys 14 m).

Hakija

Kiinteistöyhtiö Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinti (jättöpäivämäärä 10.4.2019)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Jätkäsaari, Länsisatama) Valtamerilaiturin alue. (Asemakaavan muutos ja tonttijako ovat vireillä.)

Hakemus

Hakija hakee lupaa pysäköintilaitoksen (24 668,4 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8043 siten, että rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali alumiini poikkeaa kaavan osoittamasta punatiilestä ja rakennuksen julkisivun korkeus 28 m ylittää kaavassa sallitun 14 m.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Helsingin Satama käyttää pysäköintitaloa asiakaspysäköinnin järjestämiseen.

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 12.12.1979 vahvistettu asemakaava nro 8043. Asemakaavan mukaan alue on satama-alue, jolle saa rakentaa tarvittavien laituri- ja kuormaustilojen, raiteiden, kulkuteiden sekä autopaikkojen lisäksi sataman toiminnalle tarpeellisia rakennuksia. Jätkäsaarenlaiturin varrella on rakennusten pää-



10.12.2019

asiallisena julkisivumateriaalina käytettävä punaista tiiltä. Lisäksi rakennuspaikalla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on 14 m.

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava (saanut lainvoiman 18.8.2006), jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Osayleiskaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistysten ja asuinympäristöön soveltuvien toimitilojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin yleiskaava (2016) ei korvaa voimassa olevaa Jätkäsaaren osayleiskaavaa.

Valtamerilaiturin alueelle ei ole laadittu rakentamistapaohjetta.

Ahdinaltaan asemakaavan valmistelu on käynnistetty. OAS oli nähtävillä 3.6.2019 – 24.6.2019. Asemakaavaa valmistellaan kumppanuuskaavoituksen periaattein yhdessä suunnitteluvarauksen saaneiden tahojen kanssa. Haettu toimenpide on tulevan asemakaavan mukainen.

Korkea rakentaminen Helsingissä -ohjeessa (Ksv 2011) korkeaksi rakentamiseksi katsotaan yli 16-kerroksiset rakennukset. Haettu toimenpide vastaa korkeudeltaan 9-kerroksista rakennusta. Jätkäsaari sijoittuu ohjeessa alueelle B, jolla korkea rakentaminen on mahdollista tietyn edellytyksin.

Nykytilanteessa alueella on käynnissä maa- ja esirakentamistöitä.

Sataman asiakaspysäköinti on tilapäisesti osoitettu Jätkäsaaren liikuntapuiston alueelle. Pysäköintilaitos rakennuttuaan korvaa nykyiset liikuntapuistoon kaavoitetun toisen urheilukentän alueella olevat pysäköintipaikat ja mahdollistaa siten kentän rakentamisen asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (1.10.2019) ja kuulutuksella Helsingin Uutiset ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 9.10.2019 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 9.10. – 22.10.2019. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin 4 kpl.



Muistuttajien mielestä asemakaavasta poikkeava julkisivun korkeus peittää näkyvyyden asunnoista, estää näkymiä merelle, varjostaa sekä lisäksi kaksinkertaistaa liikenteen negatiivisia vaikutuksia.

Muistuttajat esittivät mielipiteitä haetusta toimenpiteestä myös asema-kaavasta poikkeamattomilta osin. Muistuttajien mielestä hanke lisää liikennettä alueella ja poikkeaa periaatteesta rakentaa pysäköinti maan alle. Muistuttajien mielestä pysäköintilaitos ei palvele alueen asukkaita. Muistuttajien mielestä tiili sopisi paremmin rakennuksen julkisivumateriaaliksi ja alumiini tekee rakennuksesta ruman.

Muistuttajat vastustavat Royal-Areena -hankkeen kokonaisuuden massoittelua. Muistuttajan mielestä kokonaishankkeen käsittelyjärjestys on väärä ja osoittaa piittaamattomuutta alueen olosuhteita, kaavaa ja hyvää rakentamistapaa sekä alueen asuinrakennuksia ja asukkaita kohtaan. Lisäksi muistuttajat olivat mielestään ostaneet asuntonsa olettaen asemakaavan nro 8043 olevan voimassa alueella jatkossakin.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa ajan toimiala, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin Satama Oy, Kaartin jääkäriyrykmentti ja Helsingin poliisilaitos.

Helen Sähköverkko Oy ilmoittaa lausunnossaan, että pysäköintilaitos liitetään keskijännitejakeluverkkoon Tyynenmerenkadun puolelta. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköpostit 24.10.2019 sekä 6.11.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että muistuttajien sijainti yli 200 m etäisyydellä ei vaikuta asuntojen näky-miin ja asuntojen varjostukseen lainkaan. Hakija ilmoittaa myös, että pysäköintilaitos itsessään ei lisää liikennettä, koska kokonaisuudessaan pysäköinnin kapasiteetti alueella laskee. Mikäli pysäköintilaitosta ei toteuteta, johtaa se alueella hallitsemattomaan pysäköintiin. Lisäksi hakija ilmoittaa, että pysäköintilaitos palvelee kaikkia alueen asukkaita.

Julkisivumateriaalin osalta hakija ilmoittaa, että punatiilimääritys ei koske Valtamerilaiturin aluetta.

Hakija on liittänyt vastineeseensa kartat muistuttajien etäisyydestä haetusta toimenpiteestä sekä haetun toimenpiteen heittämän varjon muodostuksesta.

Perustelut



10.12.2019

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennus soveltuu hyvin Hyväntoivonpuiston itälaidalle kortteliin 20830 suunniteltuun noin 9–15-kerroksiseen asuntorakentamiseen, jolle kaupunkiympäristölautakunta myönsi poikkeamisen asemakaavasta nro 12331 30.10.2018. Asemakaavassa nro 8043 rakentamisen korkeus on rajattu ainoastaan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan osalta. Kerroslukua, harjakorkeutta, kattokulmaa tai ullakon rakentamista ei ole rajoitettu asemakaavalla tai rakennuskiellolla tällä paikalla.

Haettu toimenpide ei poikkea asemakaavan nro 8043 määräyksestä: ”Jätkäsaarenlaiturin varrella on rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä punatiiltä.”, koska hanke sijaitsee Valtamerilaiturin varrella. Tältä osin haettu toimenpide ei ole vastoin voimassa olevaa asemakaavaa eikä siten ole tältä osin vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti sataman asiakaspysäköintiä, mutta on avoin kaikille. Tällä hetkellä kyseinen pysäköintipaikkatarve on sijoitettuna Jätkäsaaren liikuntapuiston kaavoitetun toisen pallokentän alueelle. Satamaa palvelevien pysäköintipaikkojen siirto pois urheilukentän alueelta on nyt ajankohtaista. Koska pysäköintilaitokseen siirretään alueella jo olevaa pysäköintiä, ei pysäköintilaitos lisää pysäköintin kapasiteettia, eikä se aiheuta muutoksia liikenteen määrään alueella.

Haettu toimenpide on parhaillaan kumppanuuskaavoituksen periaattein laadittavan Ahdinaltaan alueen asemakaavan mukainen. Tulevassa asemakaavassa haettu toimenpide sijoittuu pysäköintilaitoksen korttelialueelle.

Tavoitteena on, että alue kaavoitetaan kokonaisuudessaan lainvoimaisen Jätkäsaaren osayleiskaavan mukaan. Osayleiskaavassa alue on varattu kerrostalovaltaiseen asuinrakentamiseen sekä palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimitilojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asuntojen sijoittaminen tälle paikalle ei ole mahdollista sataman läheisyyden takia. Pysäköintilaitos vastaa osayleiskaavan liikenne- ja kulkuväylien tarpeisiin.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kokonaissuunnitelman toteuttamisen edistäminen.

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.



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 2019, 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. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



10.12.2019

Asia/21

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

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 asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot
- 4 Poikkeamiset asemakaavasta nro 8043
- 5 Royal Areena -hankkeen kokonaissuunnitelma 5.2.2019
- 6 Ahdinaltaan alueen kaava-aihiio 13.11.2019
- 7 Varjoanalyysi
- 8 Muistutuksen antajien etäisyydet

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet



10.12.2019

Asia/21

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruot-
salainen

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie