



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

134 §

Länsisatama, Välimerenkatu 15 poikkeamishakemus

HEL 2019-008524 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-05651, hankenumero 5044_108

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 17 asemakaavan mukaista tonttia 16 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12272 siten, että

- rakennusoikeus saa ylittyä noin 580 k-m² (asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 900 k-m²)
- rakennus saa ylittää rakennusalan rajan noin kahdella metrillä tontin pohjoisreunalla
- rakennuksen ulkopuolelle sijoittuva kylmä poistumisporras saa ylittää rakennusalan rajan noin viidellä metrillä tontin pohjoisreunalla
- rakennus saa ylittää rakennusalan ja tontin rajan noin 6,5 metrin korkeudessa noin metrin ulokkeena
- asemakaavan mukaista asuntojen keskipinta-alaa ei edellytetä
- ainoastaan asemakaavassa liikuntaesteisille varattu autopaikka tulee toteuttaa
- ylimmän kerroksen yläpuolelle saa rakentaa IV-konehuoneen (asemakaava: ”Ullakkoa ei saa rakentaa”)
- ylimmän kerroksen kerrosala saa kasvaa enintään 175 k-m² suuremmaksi kuin ½ suurimpaan kerrokseen sijoitetusta kerrosalasta (asemakaavan mukaan 305 k-m²)
- katutasokerroksen liiketilan sekä varaston yläpuolelle saa rakentaa parvi-/varastokerroksen (83 k-m²) huolimatta asemakaavaan merkitystä suurimmasta kerrosluvusta.

Hakija

KOY Ylioppilashuone Alina

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 17 asemakaavatontti 16 (tonttijako on vireillä)

Hakemus



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahdeksankerroksisen (VIII) 3480 k-m² suuruisen asuinkerrostalon rakentamiseen 112 opiskelija-asuntoa varten. Hakemuksen mukainen hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 12272 siten, että rakennusoikeus ylitetään noin 580 k-m² (20 %). Lisäksi poikkeamista haetaan rakennusalojen rajoista, asuntojen keskipinta-alasta, autopaikkamääräyksestä, ullakkomääräyksestä sekä ylimmän kerroksen kerrosalan määrästä.

Hakija perustelee haettuja poikkeamia seuraavasti:

1. Asemakaavan rakennusoikeuden ylitys

- Asemakaavan sallima rakennusoikeus 2 900 k-m² ylittyy n. 580 k-m², yhteensä suunnitelman kerrosala on 3 480 k-m².

Tontilla sijaitsee raitiotien sähköistysasema sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus. Tontilla säilytettävien rakennusten väliin jäävälle tontin rakennusosalalle ei pysty maantasoon sijoittamaan kuin yhden porrashuoneen. Tämä johtaa väistämättä yhden portaan ja keski- tai sivukäytävän ratkaisuun. Pitkä sivu- tai keskikäytävä kasvattaa porrashuoneen kerrosalaa verrattuna siihen, että hanke toteutettaisiin kahdella pienellä porrashuoneella. Alustavien suunnitelmien (liite 1) mukainen ratkaisu kasvattaa porrashuoneen ja porraskäytävän viemää kerrosalaa yli kaksinkertaiseksi kahden tehokkaan porrashuoneen ratkaisuun verrattuna. Porrashuoneen kerrosala on 510 k-m².

Hakijan mukaan rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa vaikealle tontille viihtyisämmän, valoisan ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisemman ratkaisun. Samalla mahdollistetaan paremmat asuntoratkaisut, kun porrashuonetilaa ei tarvitse keinotekoisesti pyrkiä pienentämään siirtämällä sitä asuntojen puolelle.

2. Rakennusalan ylitykset

- Rakennusala ylittyy rakennuksen yhden seinän osalta n. 2 metriä, alustavien suunnitelmien (liite 1) nurkkapisteen 26 ja 27 välillä.
- Kylmä poistumistieporras sijoittuu suurimmillaan n. 4,95 metriä rakennusalan ulkopuolelle rakennuksen ulkoseinällä.

Tontilla oleva raitiotien sähköistysasema on rakennettu kiinni asemakaavassa asuinkerrostalolle osoitetun rakennusalan rajaan, ja Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus on rakennettu lähes kiinni rakennusalaan. Suunniteltavan uuden rakennuksen ulkoseinälinjan perustuksia ja kantavia rakenteita ei pysty sijoittamaan asemakaavan mukaisen rakennusalan sisälle, koska olemassa olevat rakennukset on säilytettävä. Uuden rakennuksen rakenteet tulee sovittaa tontilla säily-



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

tettävien rakennusten suhteen. Tämä johtaa rakennusalan vähäiseen ylitykseen paikoitustontin puolella. Rakennuksen ulkoseinästä jää noin 3 metrin etäisyys LPA-tontin rajaan, ja tämän ulkopuolelle sijoittuu vielä kylmä poistumistieporras.

- Rakennusala ja tontin raja ylittyvät n. 6,5 metrin korkeudessa ulokkeena, joka ulottuu katualueen päälle Välimerenkadun ja Messitytönkujan risteyksessä.

Rakennus noudattaa tontin rajaa kellarikerroksen ja kolmannen kerroksen välillä. Hakijan mukaan rakennuksen uloke muodostaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ja dramaattisen päätteen Välimerenkadulle.

3. Asuntojen keskipinta-ala

- Asuntojen keskipinta-ala alittuu (suunnitelmissa 23,5 h-m²). Asemakaavassa määrätään, että asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Hanke on opiskelija-asuntokohde. Kohteen asunnot koostuvat pääosin yksioista sekä muutamista kaksioista. Opiskelijat ovat pääosin lapsettomia ja kysytyin asumismuoto on pieni yksiö. Soluasunnoille ei ole kysyntää.

4. Autopaikkamääräys

- Poikkeama asemakaavan autopaikkamääräyksestä: Opiskelija-asuntolat 1 ap / 600 k-m². Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu paikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen. Muuten hanke toteutetaan autottomana.

Hanke on opiskelija-asuntokohde. Hakijan mukaan opiskelijat ovat nuoria julkisen liikenteen käyttöä ja yhteiskäyttöautoa suosivaa asukasryhmää. Tontti sijoittuu erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen (raitiovaunu, metroasema Ruoholahdessa).

5. Ullakolle rakentaminen

- Poikkeama asemakaavamääräyksestä: ”Ullakkoa ei saa rakentaa”. Esitetään IV-konehuoneen rakentamista ullakkokerrokseen.

IV-konehuone sijoittuu rakennuksen paikoitustontin puoleiseen reunaan ja sijoittuu etäälle Välimerenkadun julkisivusta. Se on integroitu katos-



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

rakenteella vesikaton kattopuutarhaan nousevan porrashuoneen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

6. Ylimmän kerroksen kerrosala

- Ylimpään kerrokseen sijoittuu hieman enemmän kuin ½ suurimpaan kerrokseen (610 k-m²) sijoitetusta kerrosalasta, alustavien suunnitelmien (liite 1) mukaan 480 k-m². Ylin kerros on vain osittain vedetty sisään julkisivulinjasta.

Hakijan mukaan tontilla olemassa olevat rakenteet estävät alimpien kerrosten tehokkaan käytön ja pakottavat sijoittamaan asumista palvelevia tiloja näihin kerroksiin.

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 12.8.2016 voimaan tullut asemakaava nro 12272. Asemakaavan mukaisesti rakennuspaikan tonttijako tulee muuttumaan. Nykytilanteessa rakennuspaikka sijaitsee tonteilla 20017/14 sekä 20017/12. Poikkeaminen myönnetään asemakaavan mukaiselle tontille 20017/16.

Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erityisasumisen korttelialuetta (AKS), ja sille on osoitettu rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle (VIII) rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 2900 k-m². Puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää rakennuksen ylimmässä kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylin kerros on pääosin vedettävä sisään julkisivulinjasta. Ullakkoa ei saa rakentaa.

Tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 k-m². Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Autopaikkojen vähimmäismäärä on opiskelija-asunnoissa 1 ap / 600 m² asuinkerrosalaa. Jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille. Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2). Alue on keskustaa, jota kehitetään toiminnallis-



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

ti 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. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Nykytilanteessa tontilla on raitioliikenteen sähkönsyöttöasema sekä Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen A-porras. Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty alueen osa (et-2) yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jossa sijaitsee olemassa oleva raitioliikenteen sähkönsyöttöasema. Lisäksi rakennusalueelle on osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa porras-, hissi- ja teknisen huollon- ja ilmanvaihtokuilun maanalaisista tiloista, jossa sijaitsee olemassa oleva maanalaisen pysäköintilaitoksen A-porras. Näitä rakennuksia ei tulla purkamaan, sillä ne ovat yhdyskuntateknisesti välttämättömiä.

Viereisellä tontilla 20017/7 sijaitsee 1930-luvun alussa rakennettu punatiilinen sataman hallintorakennus, joka on asemakaavalla suojeltu. Tontilla 20017/12 (asemakaavan mukainen tontti 20017/15) sijaitsee 90-luvun lopussa rakennettu paikoitustalo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (24.9.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Yhteensä saatiin 10 kappaletta mielipiteitä, joista 2 olivat taloyhtiöiltä tulleita muistutuksia ja 8 olivat kirjeitä alueen asukkailta. Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja mielipiteet (sähköposti 18.10.2019), joihin hakija on antanut vastineet. Saadut mielipiteet kohdistuivat laaja-alaisesti alueen rakentamiseen. Päätöksessä annetaan vastine ainoastaan poikkeamisia koskeville mielipiteille ja muistutuksille.

Muistutukset ja hakijalta niihin saadut vastineet aihepiireittäin:

1. Rakennusoikeuden ylitys

- Asuinkerrostalo tulisi rakentuessaan olemaan ympäristönsä kannalta kohtuuttoman korkea, liian leveä ja vailla asukkaiden elämisen kannalta välttämättömiä varauksia.



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

- 20 % ylitys rakennusoikeuden määrästä ei ole vähäinen, vaan huomattava poikkeus asemakaavan vaatimuksista.
- Rakennusoikeuden ylitys tekee rakennuksen massasta tarpeettoman suuren, joka heikentää tonttinaapurien näkymiä.
- Asuinkerrostalon keskikäytävärakenneratkaaisu on kapea ja pimeä.

Vastine

Asemakaavan salliman rakennusoikeuden ylitys 20 prosentilla on vähäinen, kun otetaan huomioon tontin poikkeuksellinen haastavuus kaavan edellyttäessä säilyttämään tontilla olevat rakennukset ja siitä aiheutuvat lisäkustannukset. KOY Ylioppilashuone Alinan tontin haastavuus aiheutuu siitä, että tontilla säilytettäväksi määrätyt rakennukset aiheuttavat rakentamiselle huomattavia rajoituksia sekä teknisesti että kustannusnäkökulmasta. Rajoitukset johtavat osaltaan kerrosalan kasvuun verrattuna tavanomaiseen kerrostalotonttiin.

Suunnitelmissa porrashuone on myös väljä ja valoisa ja se on varustettu paarien ja pyörien kuljetukseen soveltuvalla normaalia syvemmillä hissillä. Myös keskikäytävä on mitoitettu minimiä leveämmäksi (1,6 m) ja se on avattu käytävän päistä luonnonvalon saamiseksi porraskäytävään. Tämäkin kasvattaa porrashuoneeseen käytettyä kerrosalaa.

2. Kerrosluvun ylitys

- Rakennuksen sisääntulokerroksen yhteyteen rakennettu parvikerros on laskettava kerrokseksi, eli talo on yhden kerroksen verran liian korkea.
- Rakennuksen välikerrosta ei ole laskettu kerrokseksi.

Vastine

Tontilla sijaitsevat olemassa olevat ja säilytettävät raitiotien sähköistysasema sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus, jotka peittävät perustusrakenteineen 2/3 tontin pinta-alasta. Uusi rakennus on pääosin kannateltava näiden säilytettävien rakennusten yli massiivisin palkkirakentein. Korkeat palkkirakenteet aiheuttavat sen, että katusokerroksen korkeus nousee 8,7-metriseksi. Tätä ylikorkeaa tilaa on pieneltä osin hyödynnetty parvi-/varastotilaksi. Tämän parvi-/varastokerroksen pinta-ala on vain n. 1/8 normaalikerroksen alasta, joten sitä on kohtuutonta laskea kerrokseksi. Varastoparven pois jättäminen ja muuttaminen ilmakuutioiksi ei vaikuttaisi kaupunkikuvaa parantavasti tai rakennuksen kokonaisvolyymiä pienentävästi. Siten ratkaisusta ei ole haittaa naapurustolle.



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

3. Rakennusalan ylitys ja rakennusrungon ulkopuolinen poistumisporras

- Rakennusrajan ylittyminen 2 metrillä ei ole vähäinen poikkeus, ja huoltoyhteyttä ei ole mahdollista toteuttaa, jos piha jää liian kapeaksi. Imujätejärjestelmä vaatii huoltotilaa syöttöaukkojen läheisyyteen.
- Rakennusrungon ulkopuoliselle poistumisportaalle ei ole haettu poikkeamista.
- Poistumisportaan salliminen voisi kerran toteutettuna tulla muidenkin tontinhaltijoiden vaatimuslistalle myöhemmin.
- Miten hätäpoistumistiet voidaan toteuttaa, jos porras ulottuu tontin rajalle saakka.

Vastine

Esitetyt rakennusalan ylitykset ovat välttämättömät, jotta tontille voidaan toteuttaa asemakaavan mukainen asuinrakennus. Asemakaavan mukainen rakennusala ei ole riittävä, jotta uuden rakennuksen kantavat rakenteet voidaan perustaa.

Uuden rakennuksen rakenteet tulee sovittaa tontilla säilytettävien rakennusten perustusrakenteiden ulkopuolelle. Jotta tontille voidaan perustaa uuden rakennuksen rakenteet, edellyttää tämä rakennusalan noin kahden metrin ylitystä paikoitustontin puolella. Kylmä poistumistieporras on sijoitettava rakennusalan ulkopuolelle, koska rakennusallalla ei ole säilytettävien rakennuksien vuoksi maantasossa riittävästi tilaa toiselle poistumistieportaalle.

4. Rakennusalan ylitys katualueen päälle

- Rakennusalan ja tontin ylittyminen 6,5 metrin korkeudessa tulisi muuttamaan katunäkymää ja heikentämään katualueen näkymiä Välimerenkadun kulkusuunnassa.

Vastine

Ylitys on vähäinen ja muodostaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen päätteen Välimerenkadun pitkään näkymäakseliin. Kaupunkikuvallisista syistä rakennuksen nurkka on 2-kerroksisen jalustaosan päällä haluttu tehdä suorakulmaisena ja tämä ylitys käsittää pelkästään tontin tylpän kulman ylityksen nurkassa ja on suuruudeltaan alle 1 m².

5. Asuntojen keskipinta-ala



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

- Asuntojen keskipinta-alan sääntö koskee myös erityisasumistontteja. Muistuttajan mukaan rakentamalla rakennus sivukäytäväratkaisuille mahdollistaisi läpitalon huoneistoja.

Vastine

Pieni asuntokoko on opiskelija-asunnoissa tärkeä, jotta opiskelijoiden asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisella tasolla kalliilla pääkaupunkiseudulla. Opiskelija-asunnoissa asuminen on luonteeltaan lyhytaikaista ja siksi pieni asuntokoko on hyväksyttävä.

6. Autopaikkamääräykset

- Autopaikkamäärästä poikkeaminen aiheuttaa pysäköintihaittoja lähikaduilla. Suunnitelmissa ole ei varattu pysäköimistilaa saatto- ja huoltoliikennettä eikä kuormaustilanteita varten.

Vastine

Hanke on opiskelija-asuntokohde. Opiskelijat ovat julkisen liikenteen käyttöä ja yhteiskäyttöautoa suosivaa nuorta asukasryhmää. Tontti sijoittuu erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen (raitiovaunu, metroasema Ruoholahdessa).

Katusuunnitelmissa on rakennuksen eteen osoitettu muutama autopaikka lyhytaikaista pysäköintiä varten. Ne palvelevat myös saatto-, huolto- tai muuttoliikenteen lyhytaikaista pysähtymistä.

7. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaminen

- Konehuoneen rakentaminen ylimmän kerroksen päälle vastaa lämpimän tilan rakentamista ullakolle. Konehuoneen rakentamisen salliminen voi johtaa siihen, että siitä voi tulla jatkossa alueen tonteilla normaali käytäntö. Alueen muissa rakennuksissa ei ole ullakkoja.

Vastine

Koska maantasossa ei tontilla ole riittävästi tilaa pihatoiminnoille toteutetaan rakennuksen katolle asukkaille kattoterassit ulko-oleskelua varten. Jotta kattoterassille saadaan kaikille asukkaille esteetön yhteys, joudutaan porrashuone nostamaan myös ullakkokerrokseen ja siksi on luontevaa sijoittaa myös IV-konehuone tälle tasolle. Kaupunkikuvallisesti konehuone integroidaan porrashuoneen ja kattopuutarhan kanssa katosrakentein yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

8. Ylimmän kerroksen kerrosalan kasvaminen



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

- Muistuttaja ehdottaa, että talon terassin suurin sallittu korkeus olisi +35.00, sillä sen vieressä on Würthin tiilirakenteinen suojelukohde.

Vastine

Tontilla olemassa olevat säilytettävät rakennukset ja niiden rakenteet estävät alimpien kerrosten tehokkaan käytön, ja pakottavat sijoittamaan asumista palvelevia tiloja muihin kerroksiin. Kaikki asumista palvelevat kokoontumis-, kerho- ja saunatilat on sijoitettu monikäyttöisyyden vuoksi samaan kerrokseen, jolloin ne vievät vähän enemmän kuin puolet normaalin kerroksen alasta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma ei oleellisesti poikkea asemakaavan mukaisista ratkaisuista. Tontin rakennettavuus huomioon ottaen poikkeamiset ovat vähäisiä, ja ne edistävät asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti hyvän ratkaisun, kun otetaan huomioon tontilla olemassa oleva rakennuskanta sekä tontin koko. Sijainti on sopiva opiskelija-asunnoille.

Asemakaavan sallima rakennusoikeus voidaan ylittää, koska ylitys mahdollistaa paremman erityisasumisen ratkaisun haastavalle tontille. Kerrosalaa kasvattaa myös asuinkerrostalon keskikäytävä, joka on mitoitettu vähimmäismittaa leveämmäksi (1,6 m).

Rakennusalan ylitykset johtuvat haastavasta tontista. Tontilla olevien säilytettävien rakennusten takia kerrostalon perustuksia ei pystytä toteuttamaan rakennusalojen rajoja noudattaen. Säilytettävien rakennusten yläpuolelle voidaan rakentaa. Rakennusalan raja ylitetään vähäisessä määrin tontin pohjoispuolella, ja tontin rajanaapuri tällä puolella on LPA-tontti, jossa on paikoitustalo sekä autopaikkoja maantasossa. Rakennusalan ylittäminen ei aiheuta haittaa paikoitustalon rakenteille.

Kylmä poistumisporras ylittää rakennusalan rajan noin viisi metriä. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan portaat saavat ylittää rakennusrajan enintään 1,2 metriä. Etäisyyden ollessa alle 1,2 metriä portaista ei rakennusjärjestyksen nojalla tarvitsisi erikseen hakea poikkeamista. Kylmän poistumisportaan sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle mahdollistaa toimivan pelastusratkaisun, ja ei vaaranna Kalevankadun julkisivulinjan näkymiä. Kylmä poistumisporras sijoittuu LPA-tontin vastaiselle puolelle, joten ylityksellä ei ole kaupunkikuvallista merkitystä. Poikkeaminen poistumisportaan sijainnille on haettu rakennusalan rajojen ylittymisen yhteydessä.



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

Rakennusalan ja tontin ylittyminen 6,5 metrin korkeudessa maan pinnasta ei vaikuta katunäkymiin. Uloke on pieni (alle 1 m²) ja sijaitsee niin korkealla, että sillä ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen näkemäalueeseen ja risteysalueen turvallisuuteen.

Asemakaavan määräystä asuntojen keskipinta-alasta ei tarvitse noudattaa, koska kaavan hyväksymisen jälkeen hyväksytyssä AM-ohjelmassa (Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.6.2016 § 189) vuokratuotannolta ei edellytetä asuntojen keskipinta-alaa.

Autopaikkamäärästä poikkeaminen on perusteltua, sillä haettu poikkeaminen noudattaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 § 411 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta. Saatto- ja huoltoliikenne sekä kuorma-autojen hoidetaan kadulta. Pyöräpysäköintiratkaisu noudattaa asemakaavan määräyksiä.

IV-konehuoneen rakentaminen ylimmän kerroksen yläpuolelle voidaan sallia, koska se palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta ja on tarkoituksenmukaisempaa hankkeen kokonaisratkaisun kannalta sijoittaa katolle. Katolle sijoittaminen parantaa rakennuksen tilajärjestelyitä. IV-konehuone on katujulkisivulinjasta sisäänvedetty, eikä siten korota katujulkisivuja tai vaikuta katunäkymiin. Rakennelma sopeutuu hyvin rakennukseen ja kaupunkikuvaan. Ratkaisu ei mahdollista IV-konehuoneen muuttamista myöhemmin asumiskäyttöön, sillä konehuone on tekninen laite ja puolilämmintä tilaa. IV-konehuoneen sijoittaminen johonkin alemmista kerroksista johtaisi taloteknisesti tehottomaan ratkaisuun putkivetojen kannalta. IV-konehuonetta ei voida sijoittaa esimerkiksi kellariin, sillä sen rakentaminen on rakennuspaikalle varsin haastavaa tontilla sijaitsevien säilytettävien rakennuksien rakenteiden vuoksi.

Ylimmän kerroksen kerrosalan kasvaminen aiheutuu teknisesti haastavasta tontista, jonka vuoksi asumista palvelevia tiloja joudutaan sijoittamaan myös ylimpään kerrokseen 480 k-m² asemakaavassa sallitun 305 k-m² sijasta. Suurimman kerroksen kerrosala on alustavissa suunnitelmissa (liite 1) n. 610 k-m². Poikkeaminen (175 k-m²) on asemakaavan tavoitteiden mukainen ratkaisu, sillä alustavissa suunnitelmissa esitetty ratkaisu noudattaa kaupunkikuvallisesti asemakaavan porrastavoitetta.

Sisääntulokerroksen yhteyteen rakennettava parvikerros voidaan toteuttaa, koska se ei kasvata rakennuksen volyymia ja on asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukainen ratkaisu. Liiketilän ylikorkean tilan käyttäminen parvikerroksena tehostaa tilojen tarkoituksen-



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

mukaista käyttöä. Tontilla säilytettävät rakennukset aiheuttavat tilanteen, jossa uusi rakennus on pääosin kannateltava näiden säilytettävien rakennusten yli massiivisin palkkirakentein, jolloin katutasokerroksen korkeus nousee 8,7-metriseksi.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen 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 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 000 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

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnitteluassistentti, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



16.12.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|--|--|
| Hakija | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Hakijan edustaja | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Muistutuksen tehneet | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 |

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Hirvonen, Tammivuori
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie