

28.12.2017

Rakennusvalvontapäällikkö on 28.12.2017 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 22

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 3.1.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	20-3106-17-S LP-091-2017-08866
Hakija	Helsingin Satama Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-9909-0100 Länsisatama
Pinta-ala	643337 m ²
Alueen käyttö	Ls Satama-alue, jolle saa rakentaa tarvittavien laituri- ja kuormaustilojen, raiteiden, kulkuteiden sekä autopaikkojen lisäksi sataman toiminnalle tarpeellisia rakennuksia. Jätkäsaaren laiturin varrella on rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä punaista tiiltä.

Rakennustoimenpide Poikkeaminen rakennuksen korkeudesta, rakennusalasta sekä julkisivumateriaalista

Länsisataman matkustajaterminaali T2:n pohjoispuolelle, Tyyne-merenkadun varteen, suunnitellaan rakennettavaksi pysäköintilaitos. Rakennus on 4-kerroksinen ja siinä on noin 700 autopaikkaa. Rakennus on kooltaan 28 685 m². Pysäköintilaitoksen autopaikat korvaavat rakennettavan liikuntapuiston paikalta poistuvat maantasopysäköintipaikat.

Hankkeen rakennuspaikkaa koskee kaksi asemakaavaa:

1. Rakennus sijoittuu pääosin vuonna 1979 vahvistuneen asemakaavan nro 8043 alueelle. Asemakaavasta poiketaan rakennuksen korkeuden, rakennusalarajan sekä julkisivumateriaalien osuuksilla.
2. Kulkuyhteydet ja rakennuksen sivusta sijoittuvat pääosin vuonna 2017 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 12351 alueelle. Asemakaavasta poiketaan ylittämällä rakennusalarajoja. Rakennuksen korkeusylitys edellyttää rakennusvalvontapäällikön tekemän poikkeamispäätöksen.

Lisäselvitykset:

1. Poikkeamiset asemakaavasta nro 8043 perusteluineen:
- julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus-
asema +14,00 ylittyy 3.1 metrin verran. Ylittävän pinnan keskikorkeus on +16.95. Määräys rakennuksen ylimmästä korkeusasemasta voidaan katsoa olevan vanhentunut: alueelle jo toteutettu-

jen sataman rakennusten (laiturin LJ6 maihinnousurakennus ja Länsiterminaali 2) korkeudet ylittävät ko. enimmäiskorkeuden. Uudisrakennuksen koko vastaa toteutettujen rakennusten volyyymiä ja tarvetta,

- rakennusalueen raja ylittyy eteläpäädyssä 8 metrin verran. Sataman toiminnot ovat järjestyneet kauttaaltaan eri tavalla kuin aiemmin on oletettu ja säädetty. Tavarasataman sijaan on rakennettu matkustajaliikennettä palvelevaa aluetta. Rakennusalarajoja on entuudestaan ylitetty mm. täyttöjen seurauksena poistuneiden laiturilinjausten takia,

- julkisivut on rakennettu punaisen tiilen sijaan metallista. Materiaali on samankaltainen kuin terminaalirakennuksessa. Rakennukset muodostavat ehyen ja tunnistettavan kokonaisuuden.

Asemakaava 8043 on vuodelta 1979 Jätkäsaari ollessa tavarasatama-alueetta. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti liki koko entinen tavarasataman alue muuttuu asuinalueeksi. Satama-alueeksi jäävä alue on aiempaan nähden merkittävästi suppeampi ja koostuu sekä vanhasta satama-alueesta että uudesta, n. 6 hehtaarin täyttöalueesta. Poikkeamiset eivät estä, eivätkä vaikeuta valmisteilla olevan Länsisataman matkustajasataman asemakaavan toteutusta.

2. Poikkeamiset asemakaavasta nro 12351 perusteluineen:

- rakennusalarajan rajan ylitys Tyynenmerenkadun suuntaan 5 metrin verran. Asemakaavassa oleva jalkakäytävän mitoitus perustuu sataman yleissuunnitelmaan, jossa uusi matkustajaterminaali kaupallisine palveluineen sijoittuisi kadun varteen nyt suunnitellun pysäköintirakennuksen kohdalle. Matkustajaterminaali on toteutettu suunniteltavan rakennuksen eteläpuolelle. Mitoitus mahdollistaa normaalin jalankulkuväylän rakentamisen ilman mitattavien kaupallisten palveluiden edellyttämää väljyyttä. Pysäköintirakennuksen kaupalliset palvelut painottuvat rakennuksen eteläpään terminaalin edusaukiolle. Pienemmät kaupalliset palvelut, kuten kahvilat terasseineen on silti sijoitettavissa katualueelle,

- rakennusalarajan ylitys Tyynenmerenkadun suuntaan ajorampin osuudella. Pysäköintirakennukseen ajo on turvallisinta ja tarkoituksenmukaisinta järjestää siten, että liikennöinti hajautetaan eri tasoille. Katutaso vapautetaan mm. raitioliikenteelle.

Poikkeamiset ovat valmisteilla olevan asemakaavan mukaisia edistään alueen kokonaissuunnitelman toteutumista. Poikkeamiset mahdollistavat rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön ja satama-alueen toimivuuden. Pysäköintilaitos palvelee aluetta laajemminkin tarjoten pysäköintitiloja laivamatkustajien lisäksi myös muille käyttäjille, kuten liikuntapuiston asiakkaille.

Asemakaavan laatija toteaa antamassaan kannanotossa, että hanke on vireillä olevan asemakaavan muutoksen luonnoksen mukainen ja muistuttaa, että rakennuksen sijoituessa osittain katualueelle edellytetään sijoituslupa kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäytöltä ja -valvonnalta. Suunnitelmaan ei asemakaavan laatijalla ole huomautettavaa.

Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 163 pysäköintitalot
Kokonaisala: 28685m²

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamista.

Päätös

Haettu lupa myönnetään.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §, 171 §, 172 §, 173 § ja 174 §.

Käsittelijä

Ulla Vahtera

Päätävä

Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Asemakaavan laatijan kannanotto
Havainnekuvat
Selvitys poikkeamista perusteluineen

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 03.01.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Valitusosoitus

Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 02.02.2018.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet

Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.