

ASUNTO OY HELSINGIN MATRUUSIN POIKKEAMISHAKEMUS (HERTTONIEMI)

HEL 2011-000990 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto (20.5.2011)

Hakija Asunto Oy Helsingin Matruusi c/o Peab Oy /
xxxx xxxxx (jättöpäivämäärä 14.1.2011)

Rakennuspaikka 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin
43009 tontti 22 (osoite Suolakivenkatu 15)

Haettu toimenpide Kahden pienkerrostalorakennuksen rakenta-
minen poiketen asemakaavasta.

Poikkeamista haetaan useammalle tontille samaan aikaan. Poikkeamista haetaan rakennustyyppin, rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajojen, monikäyttötilojen, asuntojen keskikoon, rakennusoikeuden, etupihan muurin korkeuden, varastojen sijoittamisen rakennusalueen ulkopuolelle osalta

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamiset ovat välttämättömiä hankkeen toteuttamisen kannalta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus Alueella on voimassa 27.11.2002 hyväksytty asemakaava nro 11050. Hakemus koskee Herttoniemenrannan viimeisen asunto-aluekokonaisuuden, nk. satamakorttelin tonttia.

Satamakorttelikokonaisuuden tonttien 17, 18 ja 19 rakennukset toteutettiin vuonna 2007. Tontin 17 rakentaminen poikkesi asemakaavasta koskien rakennusoikeutta, kerroslukua, korkeusosuuksien rajoja, rakennusalarajoja sekä rakennusoikeuden jakautumista käyttötarkoituksen ja sijoituksen osalta. Kaupunkisuunnitteluvirasto puolsi poikkeamisia ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 20.4.2005 päivättyä suunnitelmaa ja jatkosuunnittelussa 25.8.2005 päivättyä yhteenvetoa korttelin rakennusoikeuksista.

Kiinteistöviraston tonttiosasto haki poikkeamista tontin 11 käyttötarkoituksen osalta vuonna 2004. Kaupunkisuunnitteluvirasto puolsi tuolloin poikkeamista. Lupa on sittemmin rauennut.

Tontti 22 on rakentamaton. Asemakaavan mukaan tontti on asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

Tontin asuntokerrosala on 2200 k-m², ja monikäyttötilan kerrosala on 370 k-m² (yhteensä 2570 k-m²). Tontilla on kahden talon rakennusalat. Tontilla on neljälle rakennusalan kohdalle merkitty osat, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Lisäksi tontilla on Suolakivenkadun varrelle merkitty kolme osaa, jotka tulee ehdottomasti rakentaa kolmikerroksisina. Muutoin rakennukset ovat kaavassa kaksikerroksisia.

14.1.2011 päivätyn hakemuksen liitteenä on asemapiirustus ja pohjapiirustukset. Liitteitä täydennettiin 31.3.2011 kerroslukumäärät osoittavalla yhteisasemapiirustuksella.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksi asuinrakennusta. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa kortteliin jo toteutettujen rakennusten mukaisesti sinkkipintaista vaakaprofiilipeltiä, ulko-oleskelun yhteydessä puulaminaattilevyä.

Asunnot ovat asemakaavasta poiketen kerrostalohuoneistoja. Rakennusmassat ovat pääosin kaksikerroksisia, kaksi osaa on suunniteltu kolmikerroksisiksi. Kolmikerroksiset osat poikkeavat asemakaavasta määrältään ja sijainniltaan. Kun kaavaan on merkitty kaksi kolmikerroksista osiota, jotka ovat räystäslinjaltaan yhteensä noin 36 metriä Suolakiventietä päin, on uudessa suunnitelmassa kaksi kolmikerroksista osiota, joiden yhteenlaskettu räystäslinja on noin 32 metriä.

Kuusi asuntoa (yhteensä 363,5 k-m²) on käytettävissä monikäyttötiloina. Lisäksi tontin koilliskulmaan on sijoitettu liiketilana käytettävä monikäyttötila 39 k-m². Osittaista poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksestä, joka pakottaa monikäyttötilojen rakentamisen.

Asuntojen keskipinta-ala on 57,2 m². Kaava määrää asuntojen keskipinta-ala kooksi vähintään 120 k-m². Rakennettavien talojen kokonaiskerrosala on 2781 k-m². Tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 8,2 % (211 k-m²).

Rakennuttaja hakee lisäksi poikkeamista varastojen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle, sp-alueelle. Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa talvipuutarhan, parvekkeen tai katoksen.

Saadut lausunnot ja/tai viranomaisneuvottelut

Kaupunkikuvaneuvottelukunta käsitteli poikkeamishakemuksen mukaisia suunnitelmia kahteen otteeseen 15.12.2010 ja 30.3.2011. 15.12.2010 pidetyn käsittelyn jälkeen suunnitelmia muutettiin ja täydennettiin.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi 30.3.2011 hankkeessa edistytyn. Saadut selvitykset huomioiden suunnitelmiin ei ollut huomauttamista. Lausuntonaan kaupunkikuvaneuvottelukunta puolsi hankkeita.

Osallisten kuuleminen Satamakorttelitonttien 11, 20, 21 ja 22 hakemuksista on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (1.4.2011). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia on esitetty viisi kappaletta.

Asunto Oy Helsingin Neptunus (25.4.2011) kannattaa haettua poikkeusta merkityistä pakottavista 3-kerroksisista rakennusaloista tontin 20 osalta. Yhtiö katsoo, että ajo pysäköintitontille nro 15 tulisi tapahtua voimassa olevan kaavan osoittamalla tavalla. Yhtiö vastustaa poikkeamista asuntojen keskikoosta 120 m², mikäli se johtaa asuntojen lukumäärän lisääntymisen kautta lisääutopaikkojen toteuttamistarpeeseen asiakirjoista ilmenevällä tavalla eli sijoittamalla ne YL tontille.

Asunto Oy Dolce Vita (29.4.2011) pahoittelee, että vahvistettuun asemakaavaan ollaan hakemassa näin lukuisia ja kohtuullisen laajoja muutoksia. Yhtiö pyytää huomioimaan, että kerroskorkeutta ei saa korottaa miltään osin myöskään rakennuslupavaiheessa, eikä asuntojen keskikoon muuttaminen saa johtaa lisääutopaikkojen tarpeeseen jota ei ole ratkaistu tontilla (ei kadunvarsipysäköintinä).

Asunto Oy Helsingin Merenneito (26.4.2011) ei hyväksy, että osa rakennuksista rakennetaan pienkerrostaloina. Kaikkien alueen asuntojen on oltava asemakaavan mukaisesti rivitaloasuntoja. Yhtiö kannattaa YL-tontin käyttötarkoituksen muutosta. Yhtiön kantana on, että kaikki rakennettavat asunnot ovat 2-kerroksisia rivitaloasuntoja. Yhtiö hyväksyy asuntojen keskikoon pienentämisen mutta vastustaa vuokra-asuntojen rakentamista.

Asunto Oy Helsingin Bellavista (29.4.2011) ei hyväksy rakennustyyppien muutosta pienkerrostaloiksi, vaan korostaa, että rakennusten tulee olla rivitaloaluoneistoja. Yhtiö korostaa myös, että rakennuskorkeus ei saa ylittää nykyistä rakennuskorkeutta, koska se estäisi joidenkin asuntojen merinäköalan.

Asunto Oy Dolce Vitin osakas xxxx xxxxx toteaa (25.4.2011) pienkerrostalo-muodon olevan ristiriidassa "omakotitalotyyppisen rakentamisen" kanssa, jota termiä kaupunki/ATT on käyttänyt välittäessään kiinteistöä. xxxx mielestä kaupungin tulisi valvoa, ettei rakennettaville taloille sallita "korkeusjoustoja". xxxx toteaa asuntojen keskikoon pienentämisen ja liiketilojen poistamisen johtavan paikoitusongelmiin joka on jo ennestään ongelma alueella, ja ehdottaa että lisäparkkitila otetaan PEAB:in urakoimien yhtiöiden tontista.

Vastine Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ajo pysäköintitontille nro 15 on järjestetty asemakaavan sallimalla tavalla. Autopaikat toteutetaan asemakaavan autopaikkainormien mukaisesti. Asuntojen keskikoon muuttaminen ei aiheuta autopaikkojen lisätarvetta. Kyseinen autopaikkainormi 1ap/100 k-m² käytetään yleisesti esikaupunkialueiden asuinkerrostalotonteilla, joilla pysäköiminen järjestetään keskitetysti.

Asemakaavassa sallitaan 2-3 kerroksisten asuinrakennuksen rakentaminen. Pienkerrostalojen mittakaava ei poikkea tästä. Kolmikerroksisia osia rakennetaan vähemmän kuin mitä asemakaava sallisi. Rakennustyyppin muuttaminen asuinpientalosta kerrostalorakentamiseksi ei myöskään muuta julkisivujen luonnetta. Alueen ja ympäristön viihtyisyyden kannalta on tärkeää että satamakortteli rakentuu valmiiksi. Rivitaloasuntojen myynti alueella ei ole onnistunut ja alueen rakentaminen on pysähtynyt moneksi vuodeksi. Pienemmistä asunnoista ja korkeamman tason vuokra-asunnoista on kysyntää. Poikkeaminen mahdollistaa alueen nopeamman toteutumisen. Asemakaava ei määrittele asuntojen omistusmuotoa.

Lausunto Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavan tavoitteena on ollut luoda alueesta vetovoimainen, tiivis kaupunkipientaloalue, joka tarjoaa mahdollisuudet asumiselle ja palveluille.

Korttelin monimuotoisuuden ja elävyyden kannalta on tärkeää, että satamakorttelin korkeat laatutavoitteet säilytetään poikkeamisista huolimatta. Hakija on sitoutunut rakentamaan jo toteutuneiden tonttien mukaista korkean laatutason arkkitehtuuria ja ympäristöä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa poikkeamista rakennustyyppistä ja rakennusalueen ja korkeusosuuksien rajoista vastineessa mainituin perustein.

Alueen palveluiden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeät monikäyttötilat säilyvät siten, että tontille 22 rakennetaan 39 m²:n monikäyttö/liiketila Suolakivenkadun varrelle, ja kuuden asunnon tekninen muuttamiskelpoisuus monikäyttötiloiksi varmistetaan jo rakentamisvaiheessa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa poikkeamista rakennusoikeuden ylityksen osalta. Rakennusoikeuden ylitys (211 k-m²) johtuu suurelta osin siitä, että porrashuoneet toteutetaan lämpiminä. Vaikka rakennusoikeus ylittyy tontilla, asuinrakennusten sijoittelu ja koko ovat asemakaavan tavoitteiden mukaiset, eikä asuinrakennusten rakennusaloista poiketa merkittävästi.

Ulkovarastojen sijoittaminen sp-alueelle on puollettavissa, koska varastojen rakentaminen parantaa asuttavuutta ja massat toimivat yksityisen ja yhteisen pihan rajaelementteinä. Vastaavanlaista poikkeamista on puollettu samoilla perusteilla edellisessä rakennusvaiheessa.

Poikkeamista asuntojen asemakaavan määräämästä keskipinta-alasta 120 k-m² voidaan puoltaa sillä perusteella, että jo rakennettujen tonttien kohdalla suurempien asuntojen myynti on osoittautunut vaikeaksi. Mikäli asunnot toteutetaan omistusmuotoisina, asuntojen keskipinta-ala ei kuitenkaan saisi alittaa Helsingin asunto-ohjelman 75 h-m²:n keskipin-

ta-ala-tavoitetta. Mikäli asunnot toteutetaan vuokra-asuntoina, voidaan tästä tavoitteesta poiketa. Poikkeaminen noudattaa tällöin kaupunginhallituksen linjausta, jonka mukaan asemakaavoissa ei enää määrätä asuntojen vähimmäiskeskkipinta-alaa vuokra-asuntotonteille.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistämisen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta, mikäli porrashuoneet toteutetaan lämpiminä ja mikäli asuntojen keskipinta-ala omistusasuntoja toteuttaessa on vähintään 75 h-m².

Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa poikkeamista seuraavin ehdoin:

rakentamisessa noudatetaan 14.1.2011 päivätyn hakemuksen mukaisia liitepiirustuksia sekä 31.3.2011 päivättyä täydentävää asemapiirustusta
porrashuoneet toteutetaan lämpiminä
asuntojen keskipinta-ala tulee omistusasuntoja toteuttaessa olla vähintään 75 h-m².