



09.05.2017

Akp/13

### 13

#### Poikkeamishakemus (Laajasalo, Disankatu 3 ja 5 sekä Haakoninlahdenkatu 3) (b-asia)

HEL 2017-002408 T 10 04 01

Rakvv 49-260-17-S, Ksv:n hankenumero 5049\_30

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1 asemakaavaa nro 12010 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- rakennusoikeuden määrästä
- asemakaavan massoitteuperiaatteesta
- kerrosluvuista
- rakennusalojen ylityksistä
- asemakaavaan merkityn reitin sijainnista
- yhteistilojen sijoittumisesta

#### Hakija

Haso Disankallio, Heka Kruunuvuorenranta ja As Oy Helsingin Pojamankallio c/o ATT (jättöpäivämäärä 27.2.2017)

#### Rakennuspaikka

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49276 tontti 2, korttelin 49272 tontti 1 sekä korttelin 49275 tontti1.

#### Hakemus

Hakemus koskee kolmea erillistä tonttia, jotka ovat osa Helsingin Asuntotuotantotoimistolle (ATT) varattua yhtenäistä korttelikokonaisuutta.

Hakemuksen tavoitteena on uudisrakennusten (yhteenlaskettu kerrosala 21 816 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että

tontilla 29276/2 (Haso Disankallio):

- kolmen rakennusmassan sijaan rakennetaan vain kaksi
- kaavan merkittyjä rakennusaloja ylitetään
- kerrosluvut poikkeavat asemakaavasta
- tontin läpi osoitetun reitin sijaintia muutetaan



tontilla 49272/1 (Heka Kruunuvuorenranta):

- ylimmän kerroksen kerrosalaan luettavia tiloja on enemmän. Lisäksi ylimmän kerroksen julkisivu materiaalit eivät asemakaavasta poiketen erotu alempien kerrosten materiaaleista. Ylimpään kerrokseen rakennetaan parvekkeet asemakaavaan merkittyjen kattoterassien sijaan
- toteutetaan asemakaavasta poiketen erillinen noppamainen rakennus, joka pihan puolella ylittää rakennusalan rajan
- rakennetaan asumisyksikkö kehitysvammaisille. Asumisyksikölle haetaan sijoituslupaa AK-korttelialueelle, mikäli se on tarpeellista.

tontilla 49275/1 (As Oy Helsingin Pojamankallio)

- rakennusoikeus ylittyy 39 %:lla (asemakaava 2100 k-m<sup>2</sup>, suunnitelma 2915,5 k-m<sup>2</sup>)
- rakennuksia on korotettu yhdellä kerroksella

Lisäksi kaikkien kolmen tontin yhteistiloja (kerhotilat) esitetään asemakaavasta poiketen sijoitettavaksi tontille 49276/1.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että korttelialue on maastoltaan haastava ja jyrkkä rinneratkaisu vaatii asemakaavassa esitetyn kerrosluvun tarkistamista ylöspäin, jotta asemakaavan idea kujaa reunustavista tornimaisista päädyistä toteutuu. Rakennusten korotus ja jyrkän rinteeseen synnyttämät alakerrat edellyttävät suurempaa rakennusvolyymia ja asemakaavassa määriteltyä suurempaa kerrosalaa. Kaavasta poikkeava massoittelu (kolmen sijaan kaksi) lisää piha-alueen käytettävyyttä ja mahdollistaa puistoon rajautuvan luonnonmukaisen piha-alueen säilyttämistä. Asuntojen valaistusolosuhteet parantuvat ja asunnoista avautuu paremmat näkymät puisto-alueelle. Massoitteluperiaatteen muuttaminen vaatii myös rakennusten sijainnin tarkistamista asemakaavan rakennusaloista poikkeavasti.

Hakijan mukaan ratkaisu tasapainottaa tonttien välistä suhdetta ja parantaa korttelin sisäisten reittien tilallista rytmikkästä ja tiiveyden tuntua. Reitin siirtäminen on sekä kujateeman jatkamisen kannalta luonteva että tekee maasto-olosuhteiltaan vaikean tontin toimivasti ratkaisemisen helpommaksi.

Haakoninlahdenkadun varrella tavoitteena on ollut yhtenäinen räystäälle ulottuva julkisivupinta ja jatkuva räystääslinja. Katu nousee korttelin matkalla yli kahden kerroksen korkeuden verran ja tämä vaatii tontin Haakoninlahdenkadun puoleiselta rakennusmassalta riittävää julkisivukorkeutta. Kortteli on kaupungin vuokra-asuntoja, joten on myös perusteltua, että ylimmän kerroksen asunnot eivät ominaisuuksiltaan poikkea olennaisesti muista asunnoista.



Omaportaan pienasuntoja sisältävä, muista rakennuksista poikkeava yksikkö on luontevaa toteuttaa erillisenä pistetalomassana, jolla sekä taataan asuntojen parempi suuntaus että hyödynnetään typologisesti erityyppisen rakennuksen tuottama mahdollisuus monipuolistaa kaupunkikuvaa. Rakennusalan ylitys pihan puolella ei tuota ongelmia pihan järjestelyille eikä asuntojen näkymille. Huolimatta yksikön palveluasuntomaisesta luonteesta on yksikön asukkaiden asuminen pienasunnossa luonteeltaan normaalia, pääosin itsenäistä asumista.

Kaavan asettamat kerrosalat ovat tonttien 49276/2 ja 49275/1 osalta vähäisiä, jonka seurauksena yksittäisiä kerhohuoneista muodostuisi pieniä. Yhdistämällä kerhotila naapuritontin kerhotilaan, saadaan kaikkien tonttien käyttöön miellyttävämpi ja suurempi tila.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Lähtötiedot

Rakennuspaikat sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 5.1.2012 vahvistettu asemakaava nro 12010. Hakemus koskee kolmea erillistä tonttia. Tonteille 49276/2 ja 49275/1 saa asemakaavan mukaan sijoittaa yhteensä viisi IV-kerroksista asuinrakennusta. Tontin 49276/2 rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup> ja tontin 49275/1 2 100 k-m<sup>2</sup>. Tontille 49272/1 saa asemakaavan mukaan sijoittaa IV-VI -kerroksisen 5 800 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinkerrostalon, jonka ylimmän kerroksen tulee toiselta puolelta olla osittain sisäänvedetty ja jonka julkisivukäsittelyn tulee poiketa alemmista kerroksista. Ylimpään kerrokseen on rakennettava kattoterasseja. Rakennusten lukumäärä ja sijainti tonteilla on sidottu asemakaavaan merkityillä rakennusaloilla. Asemakaavassa on määrätty tontille sijoitettavien harraste- ja kokoontumistilojen vähimmäismäärä.

Kruunuvuorenrannan rakentaminen Haakoninlahden asemakaava-alueella on alkanut: alueen kadut on jo rakennettu ja asuinrakennusten rakentaminen alkaa tänä vuonna.

Hakemus koskee kolmea erillistä tonttia, jotka ovat osa Helsingin Asuntotuotantotoimistolle (ATT) varattua yhtenäistä korttelikokonaisuutta. Hakijana toimivat tonteille ATT:n perustamat asunto-osakeyhtiöt. Hankkeiden sujuvan edistymisen vuoksi on tarkoituksenmukaista käsitellä hakemukset yhdessä. Koska yhden tontin rakennusoikeiden ylitys on yli 20 %, tule hakemukset käsitellä kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (4.4.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

#### Perustelut

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska hankkeet ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia. Kokonaisuuden toteuttaminen haettujen poikkeamisten mukaisena edistää Haakoninlahti 1 asemakaavan toteutumista ja määrittää koko suurkorttelin arkkitehtuurille laadulliset kriteerit

Tonttien varauksensaaja (ATT) on laatinut keväällä 2016 yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kaikkia kolmea tonttia + tonttia 49276/1 koskevan kaupunkikuvallisen tutkielman rakennusten massoitelusta ja kerrosaloista. Hakemuksen mukaiset toteutussuunnitelmat noudattavat selvityksessä laadittuja ja yhteisesti sovittuja periaatteita. Korttelin toteuttamissuunnitelma on kaupunkikuvallisesti ansiokas ja hakemuksessa esitetyt poikkeamiset parantavat pääosin asemakaavassa määriteltyjä tavoitteita.

Kaavasta poikkeava massoitelu tonteilla 49276/2 ja 49275/1 (kolmen sijaan kaksi) parantaa korttelipihaa ja asutosuunnittelun laatua. Massoitelun muutoksesta johtuvat rakennusalojen ylitykset, rakennusten korotukset ja tontin sisäisen reitin siirto ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja. Tontin 49275/1 rakennusoikeuden ylitys on prosentuaalisesti (39 %) huomattava, mutta esitetty korttelisuunnitelma huomioiden hyväksyttävä: haastavaan maastoon ja naapuritonttien räystääslinjaan sopeutetut rakennusmassat tekevät korttelista eheän ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Tontin 49272/1 Haakoninlahdenkadun puoleisen julkisivun ja ylimmän kerroksen käsittely asemakaavasta poikkeavana rauhoittaa rakennuksen kaupunkikuvallista käsittelyä. Myös hakijan esittämä perustelu kaupungin vuokra-asuntojen ominaisuuksien samankaltaisuudesta on hyväksyttävä.

Omaportaan noppamaisena esitetty rakennus luo korttelipihalle muusta rakennuskannasta poikkeavan elementin. Mikäli se suunnitellaan julkisivumateriaaliltaan ja ilmeeltään osaksi korttelikokonaisuutta, voidaan poikkeaminen rakennusalojen ylityksestä katsoa hyväksyttäväksi. Omaportaan (kehitysvammaisten asumisyksikkö) sijoittuminen tontille 49272/1 ei vaadi poikkeamispäätöstä, sillä asemakaavan AK-korttelialueelle saa aina sijoittaa esitetyn kaltaista palveluasumista.



09.05.2017

Akp/13

Pieniksi jäävien kerhotilojen yhdistäminen naapuritontin kerhotilaan parantaa yhteistilojen laatua ja käytettävyyttä.

Poikkeamisten erityisinä syinä ovat monipuolisen asuntorakentamisen sekä alueelle laaditun kokonaissuunnitelman 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 53 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 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 22.05.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

#### Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi



09.05.2017

Akp/13

## Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat ja asemakaavaote
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaava nro 12010
- 5 Ilmaperspektiivikuva
- 6 Lausunto

## Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-  
suunnittelulautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-  
suunnittelulautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Liite 6  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 2  
Liite 3

Uudenmaan ELY-keskus

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg  
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi