



§ 70

Länsisatama, Haitinkuja 3, Kanariankatu 3 ja 5, poikkeamishakemukset

HEL 2017-012214 T 10 04 01

Hankennumero 5044_79

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20075 tontteja 1, 2 ja 3 koskevat poikkeamishakemukset. Hakemuksien mukaiset hankkeet edellyttävät poikkeamista asemakaavasta nro 12270 seuraavasti:

- tontilla 1 kerrosalan ylittäminen 21,5 %:lla (kaavassa 3 900 k-m², suunnitelma 4 740 k-m²) sekä kellarikerroksen rakentaminen yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle
- tontilla 2 kerrosalan ylittäminen 18,6 %:lla (kaavassa 4 400 k-m², suunnitelma 5 220 k-m²) sekä kellarikerroksen rakentaminen yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle
- tontilla 3 kerrosalan ylittäminen 24,2 %:lla (kaavassa 3 800 k-m², suunnitelma 4 720 k-m²).

Hakija

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotanto-palvelu (ATT) perustettavien yhtiöiden Helsingin asumisoikeus Oy Jamaican, As Oy Helsingin Havannan ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n/Jätkäsaari Kanariankatu 3:n lukuun (jättöpäivämäärä 10.11.2017)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20075 tontit 1, 2 ja 3

Hakemus

Hakemukset koskevat kolmea erillistä rakentamatonta tonttia, jotka ovat osa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotanto-palvelulle (ATT) varattua yhtenäistä korttelikonaisuutta.

Hakija hakee lupaa uudisrakennusten (yhteenlaskettu kerrosala 14 680 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12270 siten, että

- tontilla 1 kerrosala ylittää 21,5 % (kaavassa 3 900 k-m², suunnitelma 4 740 k-m²) sekä kellarikerros rakennetaan yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle



- tontilla 2 kerrosala ylittää 18,6 % (kaavassa 4 400 k-m², suunnitelma 5 220 k-m²) sekä kellarikerros rakennetaan yli puoleksi maanpinnan yläpuolelle
- tontilla 3 kerrosala ylittää 24,2 % (kaavassa 3 800 k-m², suunnitelma 4 720 k-m²).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että ehdotetut rakennusmassat noudattavat rakennusalueen rajoja. Kaavan ja sitä havainnollistavan korttelikortin mukainen idea on tasakorkea kortteli, joka pilkkoutuu matallilla välisosilla. Tontin 1 7-kerroksinen, ja tontin 3 vastakkaisen nurkan 6-kerroksinen massa määrittävät korttelin räystäskoron ja yhteinen pihakansi ensimmäisen asuinkerroksen. Uusi kerrosala toteuttaa kaavan tavoitteita. Pohjaveden korkeuden vuoksi alin lattiakorko on +4.2 metriä, minkä johdosta tontin kellarikerros on yli puoleksi maanpinnan yläpuolella.

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 26.11.2014 vahvistettu asemakaava nro 12270. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa asuinkerrostaloja, jotka saavat olla

- tontilla 1 II-, VI- ja VII-kerrosta, rakennusoikeus 3 900 k-m²
- tontilla 2 II- ja VI-kerrosta, rakennusoikeus 4 400 k-m²
- tontilla 3 II- ja VI-kerrosta, rakennusoikeus 3 800 k-m².

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava nro 11350, jossa alue on osoitettu puistoksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Jätkäsaaren Saukonlaiturin osa-alueella. Saukonlaiturin rakentaminen on alkanut: alueelle rakennetaan katuja ja ensimmäiset asuinrakennukset ovat valmistuneet.

Hakemukset koskevat kolmea erillistä rakentamatonta tonttia, jotka ovat osa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotanto-palvelulle (ATT) varattua yhtenäistä korttelikonaisuutta. Hankkeiden sujuvan edistymisen vuoksi on tarkoituksenmukaista käsitellä hakemukset yhdessä. Koska kahden tontin rakennusoikeuden ylitys on yli 20 %, tulee hakemukset käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun sähköpostilla (22.11.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeet ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia. Kokonaisuuden toteuttaminen haettujen poikkeamisten mukaisena edistää Saukonlaituri länsi- asemakaavan toteutumista.

Kortteli on osa neljän korttelin muodostamaa kokonaisuutta. Kortteliratkaisu perustuu asemakaavan laadinnan yhteydessä laadittuun viitesuunnitelmaan. Hakemuksen mukaiset toteutus suunnitelmat on ansiokkaasti laadittu; ne noudattavat viitesuunnitelman periaatteita sekä kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Rakennusoikeuden ylityksistä huolimatta korttelin volyyymi säilyy tasapainoisena. Korttelin viitesuunnitelman mukaisesti kortteli jakautuu kuuteen räystäslinjaltaan tasakorkuiseen kuusikerroksiseen rakennukseen sekä näitä erottaviin kaksikerroksisiin osiin. Katukoroista sekä alimmas- ta sallitusta lattiakorosta johtuen rakenteen säilyttämisen edellytyksenä on kellarin toteuttaminen osin maanpäällisenä. Maanpäällinen kellari- kerros on ikkuna-aukokuksiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan sovitettu kaupunkikuvaan.

Poikkeamisen erityisinä syinä ovat asemakaavan sekä alueen kokonaisu suunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami- selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon- nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta- voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku- tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä- viä 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 2018, 8 §



Maksu

2 000 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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 22 kokouksen asiana nro 24.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Hakemukset 3 kpl

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi



06.02.2018

Asia/22

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi