

15.02.2022

Rakennusvalvontapäällikkö on 15.02.2022 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 4

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 18.02.2022, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	10-0328-22-S LP-091-2021-08748
Hakija	Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudus
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0654-0002 Verkkosaarenkatu 4
Pinta-ala	2717 m ²
Kaava	12375
Lainvoimaisuus	2016
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiseen asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen kerrosluvun osalta

Haetaan poikkeamispäätöstä kerrosluvun ylitykselle yhdellä kerroksella asemakaavaan kirjatusta rakennuksen kerrosluvusta.

Asuinkerrostalotontille esitetään asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi kaksi kerrostaloa ja niiden välinen pysäköintilaitos. Verkkosaarenrannan puoleisen, asemakaavassa kuusikerroksisen (VI) rakennuksen katolle rakennetaan asukkaiden sauna-osasto, monitoimitila sekä suurikokoinen lämmittämätön lasiseinäinen ja -kattoinen oleskelu- ja kasviviljelytila. Katolle muodostuva rakennusmassa ei jää 45 asteen kulman sisälle räystäältä mitaten, eikä täten täytä ullakon määritelmää, jolloin sen katsotaan muodostavan rakennukseen seitsemännen kerroksen.

Hankkeesta on vireillä rakennuslupahakemus (LP-091-2021-03348), johon tämä poikkeamishakemus liittyy.

Rakennushanketta ja poikkeamista on käsitelty Kalasataman alueryhmässä 9.11.2021. Alueryhmä pitää esitettyä poikkeaman mukaista ratkaisua tavoitteiden mukaisena, perusteltuna ja hyväksyttävänä, mutta näkee ratkaisun edellyttävän poikkeamispäätöksen hakemista.

Lisäselvitys Ullakon määritelmä YM Ympäristöoppaan 72 Kerrosalan laskemi-

nen, kohdan 2.2 mukaan: Rakennuksen ullakko on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason - todellisen tai kuvitellun - alapuolelle.

Poikkeamiset perusteluineen

Määräys: Rakennuksen kerrosluku on asemakaavassa VI.

Poikkeama: Rakennettavan asuinkerrostalon kerrosluku on VII.

Poikkeamisen perustelu:

Kyseessä on Kehittyvä kerrostalo -hanke, jonka tavoitteena on luoda tontille käyttöenergialtaan täysin hiilineutraali asuinkokonaisuus. Seitsemännen kerroksen tasolle sijoittuvan yhteisöllisen kasvihuonetilan kattopinta koostuu valoa läpäisevistä aurinkokennolaseista, jotka toimivat uusiutuvan sähköenergian tuottajana. Tila on täten keskeinen osa hanketta, mistä syystä yhteiskasvihuoneen pinta-alaa ei ole mahdollista pienentää siinä määrin, että se täyttäisi ullakon määritelmän.

Suuri oleskelu- ja viljelytila erilaisine käyttötarkoituksineen lisää asukkaiden yhteisöllisyyttä. Kehittyvä kerrostalo -hankkeilta edellytetään yleisesti rakennussuunnitteluun liittyvää kehitystyötä, jollaiseksi viherkattotilan rakentaminen voitaisiin katsoa.

Seitsemänten kerrokseen sijoittuvat tilat ovat asemakaavan mukaisesti asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Ne eivät osaltaan kasvata rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa.

Päätös

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää hakemuksessa esitetyn poikkeamisen rakennuksen asemakaavassa merkitystä kerrosluvusta.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

Päätöksen perustelut

Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115§, 171§, 173§, 174§

sähköisesti allekirjoitettu, 15.02.2022

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Minna Soukka
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.02.2022, 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.

Valituskirjelmä 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 21.03.2022.

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

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

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.

Valituskirjelmä 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 määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 17.03.2022.

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

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