



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

78 §

Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Pojamankatu 10, poikkeamishakemus

HEL 2018-007209 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03560, hankenumero 5049_58

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49273 tontteja 5 ja 11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Tontilla 11 koko rakennusoikeus 1 300 k-m² + 450 k-m² käytetään asuntorakentamiseen (asemakaavassa 450 k-m² osoitettu päiväkodille) ja rakennusoikeus ylitetään yhdellä kerrosneliömetrillä.
- Tontilla 11 ensimmäisen kerroksen alasta enemmän kuin puolet suurimman kerroksen kerrosalasta on käytetty kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Tontilla 5 talosauna rakennetaan 1. kerrokseen.
- Poiketaan asemakaavan autopaikkanormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt ”Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet” mukaista normia 1 ap / 130 k-m².

Hakija

A-Kruunu Oy (jättöpäivämäärä 5.6.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49273 tontit 5 ja 11

Hakemus

Hakija hakee lupaa 2001 k-m² kokoisen (tontti 5) ja 1 725,7 k-m² kokoisen (tontti 11) neljäkerroksisten asuinkerrostalojen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12010 siten, että tontilla 11 päiväkodille osoitettu kerrosala käytetään asuinrakentamiseen ja ensimmäisen kerroksen alasta enemmän kuin puolet käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus ylitetään yhdellä kerrosneliömetrillä. Tontilla 5 talosauna rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen. Tonteilla sovelletaan uutta asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta kaavassa määrätyn sijaan.



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

POIKKEAMA: Suunnitelmassa koko tontin 11 rakennusoikeus, eli 1 750 k-m² käytetään asuntokerrosalana ja rakennusoikeus ylitetään yhdellä kerrosneliömetrillä.

PERUSTELU: Ratkaisu edistää asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista. Mikäli päiväkodin rakennusoikeutta ei muuteta asuntorakennusoikeudeksi, ei asemakaavassa esitettyä rakennusmassaa voida toteuttaa sellaisenaan. Tällöin rakennus tulee jäämään massaltaan n. 25 % pienemmäksi. Ratkaisu myös edistää asuntorakentamista lisäämällä asuntojen määrää alueella. Kun 450 k-m² päiväkodin rakennusoikeutta muutetaan asuinrakennusoikeudeksi, saadaan kortteeliin 7 asuntoa lisää.

POIKKEAMA: Tontilla 11 ensimmäisen kerroksen alasta enemmän kuin puolet suurimman kerroksen kerrosalasta on käytetty kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

PERUSTELU: Ensimmäiseen kerrokseen ei rakenneta päiväkotia, vaan ensimmäinen kerros käytetään asuntokerrosalana. Toisaalta kadun ja maaston korkeusasemista johtuen tontille muodostuu kerroksen korkuinen tasoero rakennuksen itä- ja länsipään välille. Tasoero on ratkaistu rakentamalla kellarikerros. Kellarin lattiakorko vastaa viereisen naapurirakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorkoa, ja tontit sovittuvat näin ollen toisiinsa ilman tukimuureja.

Yhteistilat jakautuvat sekä kellarikerrokseen että ensimmäiseen kerrokseen, jolloin ensimmäisessä kerroksessa on luonnollisesti enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin jos kaikki yhteistilat rakennettaisiin ensimmäiseen kerrokseen. Kellarikerroksessa on ainoastaan yhteistiloja.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on asumiselle soveltuvaa tilaa, kun asunnot rajautuvat kadun suuntaan luhtikäytävällä ja kaikkien asuntojen pääasiallinen avautumissuunta on pihan puolelle. Ensimmäisen kerroksen luhtikäytävä ja sen vaihteleva aukotus sekä asuntojen ikkunat ja yhteistilojen ovet tuottavat elävän katujulkisivun, jossa ei ole suuria umpinaisia pintoja.

POIKKEAMA: Tontilla 5 talosauna rakennetaan 1. kerrokseen.

PERUSTELU: Tontilla 5 on aikaisemmin (alueryhmä 12.2.18) esitetty 1. kerrokseen asuntoa, jonka asuinhuoneet avautuvat autohallin ajoluis-kalle, mihin alueryhmä on toivonut muutosta. Asuntoja esitetään nyt rakennettavaksi niille hyvin soveltuviin paikkoihin 1. kerrokseen ja loput 1.



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

kerroksesta käytetään yhteistiloille. Talosaunaosasto rakennetaan paikkaan, joka soveltuu paremmin yhteistilalle kuin asunnoille.

Talosaunaosasto sijoittuu kerhotilan ja yhteisterassin yhteyteen Turumankadun varrelle. Talosaunaosasto, kerhotila ja yhteisterassi ovat kaikki käytettävissä erikseen tai niitä voidaan yhdistää vaihtelevasti saman käyttäjäryhmän yhtäaikaiseen käyttöön. Tällöin mahdollistuvat esimerkiksi saunomisen yhdistäminen grillaamiseen tai saunaillan yhdistäminen kokoukseen kerhohuoneessa. Kun kaikkia tiloja on mahdollisuus käyttää yhdessä, kokonaisuus on enemmän kuin osiensa summa.

Tontin 5 asukkailla on käytössään tontin 11 ylimmän kerroksen talosaunaosasto, josta on näkymät maisemaan. Tontteja 5 ja 11 käsitellään yhteistilojen osalta kokonaisuutena ja molemmat saunaosastot ovat molempien talojen asukkaiden käytössä.

POIKKEAMA: Autopaikkalaskelma perustuu alueellisesti hyväksytyyn uuteen laskentaohjeeseen. Autopaikkamitoituksen perusteena on Kruunusillat-hanke ja pikaraitiotien pysäkin etäisyys alle 600 m etäisyydellä.

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 16.11.2011 vahvistettu asemakaava nro 12010. Asemakaavan mukaan tontille 5 saa rakentaa 2 000 k-m² kokoisen neljäkerroksisen kerrostalon. Tontille 11 saa rakentaa neljäkerroksisen kerrostalon, jossa on 1 300 k-m² asuintilaa ja 450 k-m² kokoinen päiväkotitila. Molempien tonttien rakennuksien suurimman kerroksen alasta saa puolet ensimmäisessä kerroksessa käyttää rakennusalaan luettavaksi tilaksi. Ullakkokerrokseen tai ylimmän kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/ 105 k-m².

Alue sijaitsee entisen Laajasalon öljysatama-alueen länsiosassa, jossa on ollut teräsrakenteisten öljysäiliöiden lisäksi erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-toimisto- ja tehdasrakennuksia. Pääosa alueen rakennuksista ja rakenteista on purettu tai purkutyö on käynnissä. Alueen maasto on kallioista ja topografialtaan vaihtelevaa ja siellä on tehty louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

tarpeisiin. Alueen rakentaminen on käynnissä ja hankkeita on koordinoitu yhteisissä koko korttelin rakennuttajakokouksissa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Tontit, joille poikkeamista on haettu, sijaitsevat korttelissa, josta on järjestetty tontinluovutuskilpailu ja tonttien luovuttamisesta on tehty päätökset. Korttelialueet ovat kuitenkin edelleen kaupungin hallinnassa. Poikkeamislupahakemuksesta on tiedotettu naapuritonttien tulevia hallintoja sähköpostilla (10.8.2018). Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Tontilla 11 koko rakennusoikeus voidaan käyttö asuntokerrosalana, koska päiväkotitilojen tarve alueella on muuttunut asemakaavoituksen jälkeen. Pääosin päiväkodin tarpeisiin suunniteltua leikkipuistoa kadun toiselle puolelle ei toteuteta muun muassa muuttuneista korkoasemista ja liian suurista louhinnoista johtuen. Mikäli päiväkodin rakennusoikeutta ei muuteta asuntorakennusoikeudeksi, ei asemakaavassa esitettyä rakennusmassaa voida toteuttaa sellaisenaan.

Tontilla 11 ensimmäisen kerroksen alasta enemmän kuin puolet suurimman kerroksen kerrosalasta voidaan käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi, koska kadun ja maaston korkeusasemista johtuen tontille muodostuu kerroksen korkuinen tasoero rakennuksen itä- ja länsipään välille. Tasoero on ratkaistu rakentamalla kellarikerros. Kellarin lattiakorko vastaa viereisen naapurirakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorkoa, ja tontit voidaan näin ollen sovittaa toisiinsa ilman tukimuureja. Yhteistilat jakautuvat sekä kellarikerrokseen että ensimmäiseen kerrokseen, jolloin ensimmäisessä kerroksessa on luonnollisesti enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin jos kaikki yhteistilat rakennettaisiin ensimmäiseen kerrokseen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on asumiselle soveltuvaa tilaa, kun asunnot rajautuvat kadun suuntaan luhtikäytävällä ja kaikkien asuntojen pääasiallinen avautumissuunta on pihan puolelle.

Tontilla 5 talosauna voidaan rakentaa ensimmäiseen kerrokseen, koska aikaisemmin ensimmäiseen kerrokseen (alueryhmä 12.2.18) on esitetty asuntoa, jonka asuinhuoneet avautuvat autohallin ajoluiskalle, mihin alueryhmä on toivonut muutosta. Asuntoja esitetään nyt rakennettavaksi niille hyvin soveltuviin paikkoihin ensimmäiseen kerrokseen ja loput ensimmäisestä kerroksesta käytetään yhteistiloille.



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

Talosaunaosasto sijoittuu kerhotilan ja yhteisterassin yhteyteen Turu-
mankadun varrelle. Talosaunaosasto, kerhotila ja yhteisterassi ovat
kaikki käytettävissä erikseen tai niitä voidaan yhdistää vaihtelevasti sa-
man käyttäjäryhmän yhtäaikaiseen käyttöön.

Tontin 5 asukkailla on lisäksi käytössään tontin 11 ylimmän kerroksen
talosaunaosasto, josta on näkymät maisemaan. Tontteja 5 ja 11 käsi-
tellään yhteistilojen osalta kokonaisuutena, ja molemmat saunaosastot
ovat molempien talojen asukkaiden käytössä.

Pysäköintinormista voidaan poiketa, kun käytetään uusia asuintonttien
ja työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita. Auto-
paikkamitoituksen perusteena on Kruunusillat-hanke ja pikaraitiotien
pysäkin etäisyys alle 600 m etäisyydellä.

Poikkeamisen erityinen syy on:

- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen
- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jäl-
keen
- kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen
- tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-
selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-
nonsoojelun 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 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Saarikko
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 78 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



07.09.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.09.2018.