



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

33 §

**Poikkeamishakemus (Sörnäinen, Kalasatamankatu 15, Capellan
puistotie 20)**

HEL 2016-013445 T 10 04 01

Lupatunnus 10-2978-16-S, hankenumero 5046_33

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n asemakaavaa nro 12210 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- rakennusoikeudesta 1 040 k-m²:llä (11,9 %)
- rakennusalan rajoista ja
- yleisten tilojen sijainnista.

Hakija

Helsingin kaupungin asunnot Oy/HEKA Kalasatama Kalasatamankatu 15 ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Haavi (jättöpäivämäärä 7.12.2016)

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10627 tontit 3,4 ja 5

Hakemus

Kerrosalan ylitys

Kahden asuinkerrostalon (kaavan mukainen kerrosala 5 570 + 3 200 k-m²) sekä päivätoimintakeskuksen ja liiketilojen sekä kannen alaisen pysäköinnin rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että tontilla 3 rakennusoikeus ylittyy 996 k-m² päivätoimintakeskuksen osalta.

Perustelu - Hankkeeseen on tuotu kehitysvammaisten päivätoimintakeskus, jonka kokonaiskerrosalaa (996 k-m²) ei ole huomioitu asemakaavassa.

Lisäksi rakennusoikeuden ylitys 44 k-m² asuntojen osalta.

Perustelu - Ylitys johtuu asuntojen suunnitteluratkaisusta, jossa asuntojen mitoitus on pyritty tekemään optimaalisena.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

Rakennusoikeus ylittyy yhteensä 1 040 k-m², joka on 11,9 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.

Rakennusalan ylitys

Tontilla 4 rakennuksen itään, kadulle suuntautuva julkisivu on käännetty hiukan etelää kohti ja se ulottuu näin puoliksi istutettavan alueen päälle rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Perustelu - Asuntojen valoisuus lisääntyy, asunnoista avautuu näkymiä katua pitkin. Kaupunkikuvallisesti käänntö korostaa kadun suunnan muutosta ja elävöittää julkisivurintamaa.

Pihakannen korkeusasema

Pihakannen korkeusasema ylittyy noin 1 metrillä kaavaan merkitystä likimääräisestä korkeusasemasta.

Saunojen sijoittuminen

Osa yhteissaunoista sijaitsee ylimmän kerroksen sijaan 3. kerroksessa.

Perustelu - Saunat palvelevat 2–3 porrashuonetta. Kolmannessa kerroksessa saunat sijaitsevat keskeisesti rakennuksessa, helposti saavutettavissa.

Rakennusluvan hakeminen

Rakennuslupaa halutaan hakea ennen kuin korttelin eteläosan palvelurakennusten korttelialueen rakennukset on toteutettu.

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 27.8.2014 hyväksytty asemakaava nro 12210. Asemakaavan mukaan tontit 3 ja 4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Tontit sijaitsevat jo valmistuneen Terveys- ja hyvinvointikeskuksen pohjoispuolella Haavi-korttelissa, Kalasataman keskuksen ja metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (16.2.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto 1.6.2017 edeltävän hallintorakenteen mukaiselta kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Kiinteistövirasto käsitteli lausunnossaan pihakorkoa, pihaluiskaa, terveys- ja hyvinvointikeskuksen julkisivussa olevia ulokkeita ja rakentamissaluen rajoja. Kiinteistövirasto ja ATT ovat erillisissä neuvotteluissa sopineet kaikki kiinteistöviraston esille tuomat asiat ja suunnitelmassa on huomioitu sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet riittävässä määrin.

Päätöksen perustelut

Asemakaavan lähtökohtana on ollut alueella järjestetyn ideakilpailun voittanut ehdotus (Arkkitehtitoimisto Lahdelma-Mahlamäki). Toteutussuunnitteluun valitun suunnittelijan asemakaavasta poikkeavia muutosehdotuksia voidaan pitää kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan vähäisinä ja alueen palvelutarjonnan monipuolistumisen osalta merkittävänä parannuksena.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen, tavoitteiden toteuttaminen sekä tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Rakennusoikeuden ylitys koostuu kehitysvammaisten päivätoimintakeskuksesta (996 k-m²) ja asuintoihin tehdyistä muutoksista (44 k-m²). Asemakaavassa on merkintä y 1000 – tontti, jolle sallitusta kokonaiskerrosalasta enintään 1 000 k-m² saa käyttää sosiaalitoimen palveluja varten. Asemakaavassa sosiaalitoimen palveluja varten osoitettua kerrosalaa ei valmistelun yhteydessä sisällytetty kokonaiskerrosalaan lähtökohdista huolimatta. Rakennusoikeuden ylityksellä saavutetaan merkittävä lisäys alueen palvelutarjontaan ja ylitys antaa mahdollisuuden toiminnan sijoittumiseen keskeiselle paikalle ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Asuntojen osalta kerrosalan ylitys on vähäinen.

Rakennusalan rajan ylitys istutettavaksi alueeksi osoitetulle tontin osalle on varsin vähäinen muutos, joka osaltaan kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäisiä ja muutos lisää jonkin verran näkymiä ja valoisuutta asunnoissa.



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

Pihakannen korkeusasema on asemakaavassa osoitettu likimääräiseksi, joten siltä osin ei ole tarve myöntää haettua poikkeamaa asemakaavasta.

Osa korttelin yhteiskäytössä olevista saunatiloista esitetään sijoitettavaksi kolmanteen kerrokseen ylimmän kerroksen sijaan. Sijoittuminen mahdollistaa terrassin rakentamisen saunatilojen yhteyteen ja parantaa tilojen saavutettavuutta sisäkautta. Sijoitus ei ole asemakaavan mukainen, mutta edellisin perusteluin hyväksyttävissä.

Asemakaavassa on määräys "Korttelin 10627 asuinrakennuksille ei saa myöntää rakennuslupaa, ennen kuin korttelin eteläosan palvelurakennusten korttelialueen (tontit 1 ja 2) rakennukset on toteutettu". Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus on harjakorkeudessa ja rakennus valmistuu 10/2017, joten voidaan katsoa asemakaavamääräyksen täyttyvän.

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 58 § 1 mom, 145, 171, 173, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

Maksu

1 000 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 pöytäkir-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen ja tarkistetut laskelmat (5.5.2017)
- 2 Alustavat suunnitelmat 14.3.2017
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, poikkeamispäätös, kirjaamo

Liite 5

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

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



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 33 §.

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
- viranomainen 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:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



03.07.2017

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.



03.07.2017

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.



03.07.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 04.07.2017.