



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

11 §

Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Pojamankatu 6, poikkeamishakemus

HEL 2018-013028 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-09204, hankenumero 5049_67

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49273 tonttia 10 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Rakennus oikeus ylitetään 130 k-m² (n. 4%)
- Kahdeksankerroksisen rakennusosan päädyssä rakennusala ylitetään 2,5 metriä ja ylimpien kerroksien viiste poikkeaa sijainniltaan asemakaavassa määrätystä.
- Kaksikerroksiselle rakennusosalle rakennetaan asuntojen lisäksi neljä autotallia.
- Poiketaan yleisen jalankulku reitin leveydestä ja tontin ja katualan rajalle tehtävän muurin korkeudesta ja materiaalista.
- Poiketaan vähäisissä määrin parvikerroksen rakennusoikeudesta (7,5m²/4,5%).
- Poiketaan asemakaavan autopaikkanormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt ”Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet” mukaista normia 1 ap / 130 k-m².

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Autotallien ovien tulee olla puupintaisia.

Hakija

Saraco D&M Oy/perustettavan As Oy:n lukuun (jättöpäivämäärä 23.11.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49273 tontti 10

Hakemus

Hakija hakee lupaa yhteensä 3 130 k-m² kokoisen kahdeksankerroksisen kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12010 siten, että rakennusoikeus



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

ylitetään 130 k-m² (n. 4%), kahdeksankerroksisen rakennusosa ylittää rakennusalan aukion puolella 2,5 metriä ja ylimpien kerroksien viisteen sijainnista poiketaan, kaksikerroksiselle rakennusosalle rakennetaan asuntojen lisäksi neljä autotallia, yleisen jalankulun reitin linjauksesta poiketaan 1,5 metriä ja tontin ja katualueen rajalle tehtävän muurin korkeudesta ja materiaalista poiketaan. Lisäksi poiketaan vähäisissä määrin parvikerroksen rakennusoikeudesta sekä sovelletaan uutta asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta kaavassa määrätyn sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

1. Asemakaavan rakennusoikeus

- Asemakaavan sallima rakennusoikeus 3 000 m² ylitetään 4,0 %:lla. Suunnitelman kerrosala on 3 130 k-m². Poikkeamisella edistetään asemakaavan toteutumista. Rakennusten massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteen tavoitteet

2. Asemakaavan rakennusalojen rajat

- 8.kerroksinen rakennusosa ylittää rajan 2,5m pituudelta torialueen laidalla. Rakennusalan laajuus on 322 m² ja ylityksen suuruus on noin 35 m² (11%). Ylittävän osan muodostama sisäänkäyntisyvennys on kiinteä osa toriaukion terassivyöhykettä. Rakennusosan päätyyn muodostuva lisätila on peruskerroksen muuntojoustavuuden kannalta tärkeä. Muuntojoustavuus on linjassa alueen yleisten kehitysteemojen kanssa.

3. Asemakaavamerkintä A = Asuinrakennusten korttelialue

- Tontin pohjoisosassa II-kerroksiselle asuinrakentamiseen tarkoitettulle alueelle on sijoitettu neljän auton autotalli, jonka päällä on vie-reisen asunnon kattoterassi. Autotalli on sijoitettu asumisen kannalta katukorkeuden ja valaistuksen suhteen epäedulliseen kohtaan. Kattoterassi ja autotalli muodostavat yhdessä kaupunkikuvallisesti asemakaavan tavoitteiden mukaista katutilaa. Autotalleille haetaan poikkeamaa ja niiden kerrosalaa haetaan laskettavaksi lisäkerrosalaksi.

4. Asemakaavan rakennusalan osa, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin.

- Linjauksen toinen kulmapiste on 7 m eri kohdassa kuin kaavan linjauus. Rakenteet ja asuntojen pohjat ovat toimivia suhteessa linjaukseen. Viiste on vielä näkyvä elementti kaupunkikuvassa eri ilman-suunnista tarkasteltuna.



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

5. Asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa

- Tontin 10 läpi kulkeva yleiselle jalankululle varattu alueen osa poikkeaa asemakaavan linjauksesta 1,5m leveydeltä. Väylän varrella sijaitsee asuntoparvekkeita. Siirto poistaa törmäysvaaran.

6. Asemakaavamääräys: ”Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla”

- Asuntopihojen muurit nousevat paikoitellen yli 80 cm maan pinnan yläpuolelle. Kohdassa 6.a asuntopihojen ja AH-tontin korkoeroista johtuen pihamuurin näkyvä pinta on korkeimmillaan n.3,1 m. Asuntopihojen ja terassialueen luonnonkiviset muurit esitetään korvattavaksi tiilimuurilla. Tiilimuuri sulautuu osaksi rakennuksen julkisivua muodostaen kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ympäristöä.
- Kohdassa pihamuuri on korvattu pinna-aidalla ja istutuksilla. Pinna-aita on kyseisen julkisivun yhdistävä elementti. Se päästää luonnonvaloa lävitseen K1 kerroksen sisäänkäyntiterassille eikä ole yhtä peittävä elementti kuin muuri korkean rakennuksen julkisivun edessä.

7. Asemakaavamääräys: ”Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.”

- 70,0 m² asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan mukaista alaa 11,5 m² suurempi.
- 49,5 m² asunnon parvi on huoneistoalaltaan kaavan linjausta 6,5 m² suurempi. Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäköymiin. Kaikkien parvien huoneistoalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin (7,5 m² = 4,5%)

8. Asemakaavan pysäköintinormi. Asuinkerrostalojen korttelialueella 1ap / 105 k-m²

- Helsingin kaupungin ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäkistä on alle 600 m, joten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130 k-m². Eli kohteelle autopaikkojen tarve on $3 \cdot 130 \text{ k-m}^2 / 130 = 24 \text{ ap}$. Haetaan myös poikkeusta laskentaohjeen tulkintaa, autopaikkamäärän pyöristymisestä ylöspäin jolloin $3 \cdot 130 \text{ k-m}^2 / 130 = 24,077$ pyöristyisi ylöspäin 25 autopaikaksi. Perusteluna ylityksen vähäisyys.



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

- ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti kohde sijaitsee esikaupunkialue III:ssa ja sen etäisyys pikaraitiotiepysäköistä on alle 600 m, joten autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden. Kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräamästä autopaikkojen kokonaismäärästä. (0,05x24=1ap)
- ”Asuintonttien pysäköintimäärien laskenta” -ohjeen mukaisesti: ”Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.” (0,1x24=2ap).

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 korttelin 49273 tontilla 10 on rakennusoikeutta 3 000 k-m², joka jakautuu kahdeksankerroksiselle ja kaksikerroksisen rakennusalojen osille. Tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kahdeksankerroksiselle rakennusosalle on merkitty likimääräinen ala, jonka neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin. Kahdeksankerroksinen rakennusosan ylimässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Kaksikerroksisen rakennusalan läpi on merkitty neljä metriä leveä reitti yleiselle jalankululle. Piha on merkitty aidattavaksi katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla. Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/ 105 k-m².

Alue sijaitsee entisen Laajasalon öljysatama-alueen länsiosassa, jossa on ollut teräsrakenteisten öljysäiliöiden lisäksi erilaisia öljynjalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueen rakennukset ja rakenteet on purettu. Alueen maasto on kallioista ja topografialtaan vaihtelevaa ja siellä on tehty louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Alueen rakentaminen on käynnissä ja hankkeita on koordinoitu yhteisissä koko korttelin rakentajakokouksissa.



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

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 (2.1.2019). Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Asemakaavan sallima rakennusoikeus (3 000 k-m²) voidaan ylittää 130 k-m²:llä kokonaisratkaisu huomioiden. Rakennusten massoittelu toteuttaa asemakaavan kaupunkirakenteen tavoitteet.

Kahdeksankerroksinen rakennusosa voi ylittää rakennusalueen rajan 2,5 metrillä rakennuksen päädyssä aukion laidalla kokonaisratkaisu huomioiden. Ylittävän osan muodostama sisäänkäyntisyvennys on kiinteä osa toriaukion terassivyöhykettä. Rakennusosan päätyyn muodostuva lisätila on peruserroksen muuntojoustavuuden kannalta tärkeä. Muuntojoustavuus on linjassa alueen yleisten kehitysteemojen kanssa.

Kaksikerroksisen rakennusalan osalle voidaan rakentaa neljä autotallia, jotka palvelevat viereisiä rivitalon asukkaita. Koska autotallit aukeavat pihakadulle, joka rakennetaan pääosin jalankulkuympäristön ehdoilla, autotallien ovien tulee olla puupintaisia laadukkaan kaupunkikuvan takia.

Likimääräisenä merkityn viisteen kulmapisteen sijainnista voidaan poiketa 7 m, kun se toteuttaa asemakaavan kaupunkikuvallista tavoitetta ja rakenteet ja asuntojen pohjat ovat toimivia suhteessa linjaukseen.

Tontin läpi kulkevan yleiselle jalankululle varatun alueen osan linjauksesta voidaan poiketa, kun se toteuttaa kaavan tavoitetta tontin läpi kulkevasta reitistä aukiolle.

Luonnonkiviseksi määrätty katualueen ja tontin välinen muuri voi olla aluetyöryhmissä hyväksytysti muuta materiaalia, joka sopii paremmin rakennuksen arkkitehtuuriin. Muurin korkeus voidaan sovittaa korkeus-
tasoltaan vaihtelevaan maastoon.

Parvikerroksien rakennusoikeus voidaan vähäisissä määrin ylittää kokonaisratkaisu huomioiden. Parvet ovat luontevassa linjassa suhteessa alakerran seinälinjoihin ja kerrostalosta avautuviin merinäkyymiin. Kaik-



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

kien parvien huoneistoalojen summa ylittää kaavan salliman alan vähäisessä määrin ($7,5 \text{ m}^2 = 4,5 \%$).

Asemakaavan mukaisesta pysäköintinormista voidaan poiketa, kun käytetään uusia asuintonttien ja työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita. Autopaikkamitoituksen perusteena on Kruunusillat-hanke ja pikaraitiotien pysäkin etäisyys alle 600 m etäisyydellä. Laskentaohjeen mukainen autopaikkojen määrä 24,077 voidaan pyöristää alaspäin ylityksen vähäisyyden vuoksi.

Poikkeamisen erityinen syy on:

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

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 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 poikkeaa-



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Ruotsalainen, Saarikko
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 11 §.

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:



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

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.



30.01.2019

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 31.01.2019.