



17.06.2019

Maankäyttöjohtaja

63 §

Sörnäinen, Työpajankatu 17 A, poikkeamishakemus

HEL 2019-004576 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-01066, hankenumero 5046_57

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10620 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12070 seuraavasti:

- kerrosluvusta (XXVII) rakentamalla kaksi lisäkerrosta
- korttelialueen rajasta ylittämällä raja viereisen korttelialueen puolelle
- osa-alueen rajasta ylittämällä raja katualueen puolelle

ja nro 12289 seuraavasti:

- korttelialueen rajasta katualueen puolelle.

Hakija

Kalasadaman Jalusta T1 Ky

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10620 tontti 7.

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden lisäkerroksen rakentamiseen ja korttelialueen ja osa-alueen rajan ylittämiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavoista nro 12070 ja nro 12289.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että korkean rakentamisen edellyttämät hissikuilujen ylätila ja ylähissikonehuone nousevat joka tapauksessa kerrosten yläpuolelle, ja näiden yhteyteen sijoittuvat kaksi pienempää asuinkerrosta tekevät ratkaisusta kaupunkikuvallisesti hallitun. Korttelialueen rajan ja osa-alueen rajan ylitystä hakija perustelee sillä, että seinärakenteet ovat paksuuntuneet suunnitelmien tarkennuttua, ja että seinän ulkopinta on ratkaisun myötä yhteneväinen alapuolisen kaupakeskuksen seinän kanssa.

Säännökset, joista poiketaan



17.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevia asemakaavoja ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa asemakaava nro 12070 (tullut voimaan 28.6.2013). Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 27-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen. Korttelissa 10620 on korttelikohtainen rakennusoikeus, jota ei ole erikseen osoitettu tontille 7. Tonttia koskee asemakaavamääräys: ”Pelkääntään yhteistiloja, teknisiä tiloja ja muita vastaavia rakennusoikeuteen kuulumattomia tiloja sekä kulkuyhteyksiä sisältävät kerrokset saa rakentaa suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Tällaisia suurimman sallitun kerrosluvun ylittäviä kerroksia saa olla enintään kaksi.”

Rakennuspaikka sijaitsee vähäisiltä osin alueella, jolla on voimassa asemakaava nro 12289 (tullut voimaan 13.3.2015). Asemakaavan mukaan alue on katualuetta, jolla on maanalaista rakennusoikeutta.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on liike- ja palvelukeskustaa C1 - Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimittilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alueella on voimassa Kalasataman (Sörnäistenrannan-Hermanninrannan) osayleiskaava nro 11650, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Alue on osa Redin kauppakeskusta ja sen päälle rakentuvia asuin- ja liiketilatorneja. Alue on osittain työmaana ja osittain rakennettu.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (17.5.2019). 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 lausunnot Pelastuslaitokselta. Pelastuslaitos toteaa ettei sillä ole huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Tornissa T1 asemakaava sallii 27 kerrosta. Sen lisäksi asemakaava sallii kaksi yhteistilakerrosta; toinen alhaalla jalustaosan kattopihatasol-



17.06.2019

Maankäyttöjohtaja

la ja toinen tornin huipulla terassitasolla. Tämän lisäksi ylemmän yhteistilakerroksen yläpuolella suunnitelmissa on kaksi ullakkoasuntokerrosta. Ullakkokerrokset ovat seurausta korkean rakentamisen hissikuilujen ylätilan ja ylähissikonehuoneen mitoitusarpeista. Vastaava ratkaisu on hyväksytty asuintorneissa T2, T3, T4 ja T5, ja vastaava ratkaisu on suunnitteilla torneihin T6 ja T7.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tornien poikkeuksellisen laaja näkyvyys kaupunkikuvassa edellyttää tornien huippujen erittäin harkittua suunnittelua, ja esitetyn ratkaisun voidaan katsoa olevan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisempi ja asemakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavassa on määräys ”tason +30.0 yläpuolella teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle”, jolloin hissikuilujen ylätilan ja hissikonehuoneen viereen toteutettavat asunnot ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia.

Haetut toimenpiteet korttelialueen rajojen ja osa-alueen rajojen ylittämistä voidaan toteuttaa, koska rajojen ylitys (enintään 11 cm) ovat kailta osin vähäisiä eikä ylityksillä ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen.

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 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 mahdol-



17.06.2019

Maankäyttöjohtaja

lisesti 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

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, P. Ruotsalainen, Latvakoski
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



17.06.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 63 §.

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:



17.06.2019

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



17.06.2019

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.



17.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.06.2019.