



§ 330

Länsisatama, Hylkeenpyytäjänkatu 1b, poikkeamishakemus

HEL 2024-001177 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-10003, hankenumero 5044_214

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 34 tonttia nro 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10800 seuraavasti:

- uudisrakennus saadaan sijoittaa tontin rakennusalan ulkopuolelle
- tontin rakennusoikeus (1 271 k-m²) saadaan ylittää 330 k-m², joka vastaa 25 % ylitystä sallitusta kerrosalasta
- rakennus saadaan sijoittaa kaavassa istutettavaksi merkityn puurivin kohdalle
- rakennus saadaan sijoittaa kaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle (p)
- tontille ei tarvitse sijoittaa asemakaavassa määrättyjä 14 autopaikkaa.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Helen Oy

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 34 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa maanpäällisen rakennuksen (330 k-m²) rakentamiseen lämpöpumppulaitoksen jätevesialtaalle poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10800. Yksikerroksinen, betonirakenteinen, miehittämätön rakennus tulee olemassa olevan laitoksen viereen samalle tontille. Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennusalan, rakennusoikeuden, alueenosamerkintöjen sekä autopaikkamäärän osalta.

Rakentaminen ei sijoitu rakennusosalalle. Hakijan mukaan poikkeaminen tukee asemakaavan toteutumista alueella. Poikkeamisen erityiset syyt ovat huoltovarmuuteen, lämmöntuotannon toimintavarmuuteen ja hiili-



neutraaliin tuotantoon siirtymiseen liittyvät syyt. Ilmasto- ja huoltovarmuuteen kohdistuvat tavoitteet ovat muuttaneet yhdyskuntateknisen huollon ja lämmöntuotannon maankäytöllisiä tarpeita. Hajautettu ja polttoon tukeutumaton tuotanto ja tuotannon moninaistuminen edellyttävät yhdyskuntateknisten korttelialueiden toteuttamista tehokkaasti ja turvallisesti, tukien samalla tontin tarkoituksenmukaista ja toiminnallista käyttöä kaavan mukaiseen toimintaan.

Rakennusoikeus ylittyy uudisrakennuksen laajuudella. Tontin rakennusoikeus on 1 271 k-m², ja uudisrakennus on 330 k-m². Tontille rakennettava rakennusoikeus on 1 601 k-m². Täten ylitys on 330 k-m² eli 25 %.

Rakennus ulottuu Hylkeenpyytäjänkadun puolella alueelle, jolle kaavassa on osoitettu istutettavaksi puita. Asemakaavan edellyttämä istutettava puurivi ei ole toteutunut.

Rakennus sijoittuu kaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle (p) eikä kaavassa määritetty autopaikkamitoitus (14 ap) täyty. Hakijan mukaan ET-kortteliin sijoittuva yhdyskuntatekninen toiminta on miehittämätöntä. Määritellyille autopaikoille ei ole tarvetta. Alueella on hyvä ja toimiva julkinen liikenne. Tontille toteutetaan kaksi autopaikkaa.

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 14.11.2001 hyväksytty asemakaava nro 10080. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialuetta (ET). Tontille on merkitty rakennusala, jolle saa olla huippulämpölaitos (lk). Rakennusalalle merkitty rakennusoikeus on 1 271 k-m². Tontin pohjoisosaan on merkitty pysäköimispaikka (p) sekä istutettava puurivi Hylkeenpyytäjänkadun puolelle. ET-korttelialueelle tulee sijoittaa 14 autopaikkaa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2). Alue on keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.



Nykytilanteessa tontilla sijaitsee voimalaitosrakennus (1 271 k-m²). Rakennuspaikka on nykyisin asfaltoitu pysäköintikenttä. Korttelissa on ollut energiatuotantoa vuodesta 1969 lähtien.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (15.3.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle. Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Toinen muistuttaja toteaa, että taloyhtiö ymmärtää Helen Oy:n uudisrakennuksen tarpeen eikä sinällään vastusta sen rakentamista ja poikkeuslupan myöntämistä. Muistuttaja kuitenkin katsoo, että poikkeamislupaa ei tule myöntää ennen kuin suunniteltu uudisrakennus on piirretty ympäristöön paremmin sopivaksi, madallettu, kavennettu ja siirretty pois Piritankadun puoleiselta rajalta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. uudisrakentamisen kokoon ja rakennusoikeuden määrään, uudisrakennuksen sijaintiin, uudisrakennuksen arkkitehtuuriin, puihin ja kasvillisuuteen, auto-paikkoihin, huoltovarmuuteen ja maisemaan. Muistutuksissa esitettiin lisäksi huomautuksia liittyen mm. kuulemiskirjeen saapumisajankohtaan ja toimitushäiriöihin, hakemuksen puutteisiin, Helen Oy:n räjäytys- ja louhintatyömaahan sekä sen aiheuttamiin häiriöihin.

Kuuleminen on tehty asianmukaisesti, ja taloyhtiöille on annettu tarvittaessa lisäaikaa muistutuksen toimittamiseen. Poikkeamishakemus on jätetty asianmukaisesti ja sen ohessa on toimitettu asianmukaiset liitteet. Päätöksessä käsitellään vain ne muistutuksissa esiin nostetut asiat, jotka liittyvät suoraan nyt tehtävään poikkeamispäätökseen.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista.

Hakija toteaa vastineessaan, että korttelissa on ollut energiatuotantoa vuodesta 1969 lähtien, ja alue on osoitettu vuonna 2004 voimassa olevassa asemakaavassa yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, joten myöhemmin ympäristöön rakentuneilla asunto-osayhtiöillä (pääosin vuosina 2007 - 2008) on ollut tiedossa kyseessä olevan yhdyskuntateknisen huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelivarauksen maankäyttömuodon luonne ja maankäyttömuotoon liittyvät vaikutukset. Yhdyskuntateknisen huollon alueille on tyypillistä, että niiden rakentuminen noudattaa teknisen kehityksen ja



teknologioiden muutostarpeita ja kaupunkirakenteen tiivistyessä reagoivat kapasiteetin lisäämistarpeisiin. Yhdyskuntateknisen huollon alueet ja rakenteet ja niiden aiheuttama muutos maisemassa ovat välttämätön osa kaupunkirakennetta.

Vaikka uusi rakennus vaatii poikkeamista asemakaavasta toteutumattomalle alueen osalle, jolle on istutettava puita, on alueen viihtyisyyden varmistamiseksi panostettu julkisivun arkkitehtoniseen laatuun mm. kolmiulotteisen tiilipinnan avulla, jolloin rakennus poikkeaa standardiltaan tavanomaisesta teollisuuslaitoksesta.

Hakijan vastineen sisältö aihepiireittäin:

1. Uudisrakentamisen koko ja rakennusoikeuden määrä

Rakennusoikeuden ylitys johtuu tarvittavan tekniikan edellyttämästä tilatarpeesta. Rakennus suunnitellaan näiden reunaehtojen asettamien vaatimuksien sisällä, jolloin pyritään optimoimaan tilatehokkuutta, ja siten minimoimaan toimintojen vaatimaa kerrosalaa. Lämpöpumppulaitosta ei pystytä toteuttamaan pienempään kerrosalaan. Rakennuksen kaventaminen tulisi suoraan pienentämään käytettävissä olevaa kerrosalaa, ja vaikka osan tästä voisi ehkä kompensoida esimerkiksi korottamalla rakennusta yhdellä kerroksella lisää, olisi tämä laitteiston luonteen takia merkittävästi tehottomampi tapa toteuttaa hanke. Hanke-suunnittelun tavoitteena on ollut mahdollisimman tiivis, vaikutuksia minimoiva ja alueelle sopeutuva rakentaminen.

Lupahakemuksen liitteenä olevissa havainnekuviissa on mukana myös katolle sijoitettavia laitteita. Laitteet eivät näy kadulta katsottuna erityisen hyvin, mistä syystä kyseisessä havainnekuviassa näkyy vain osa yhdestä laitteesta. Muistuttajan arvio laitteiden korkeudesta on merkittävän ylimitoitettu, sillä alustavien suunnitelmien mukaan korkein yksittäinen laite olisi noin 1,7 metriä julkisivun korkeusasemaa korkeammalla.

Tämän laajennuksen sijoituessa nykytilanteessa asfaltoidulle pysäköintikentälle, on poikkeamisen ilmastovaikutukset hyvin perusteltavissa, ja poikkeamisen vaikutus maankäytön suunnitteluun ja muuhun maankäytön järjestelyyn hyvin vähäiset.

Koska uuden lämpöpumppulaitoksen toteuttaminen kaavassa nykyisin osoitetulla rakennusoikeudella ei ole mahdollista, on rakennusoikeudesta poikkeaminen perusteltavissa myös huoltovarmuuden kannalta.

Kaavan laadinnan jälkeen yhdyskuntateknisen huollon ja lämmöntuotannon maankäytölliset tarpeet ovat muuttuneet, jotta voidaan turvata ilmastotavoitteisiin ja huoltovarmuuteen kohdistuvat tavoitteet ja edelly-



tykset. Hajautettu ja polttoon tukeutumaton tuotanto ja tuotannon moninaistuminen edellyttävät yhdyskuntateknisten korttelialueiden toteuttamista tehokkaasti ja turvallisesti, tukien samalla tontin tarkoituksenmukaista ja toiminnallista käyttöä kaavan mukaiseen toimintaan.

2. Uudisrakennuksen sijainti

Rakennuksen sijoittaminen tontin rajalle liittyy lämpöpumppulaitoksen teknisten tilojen sekä laitteiston vaatimien tilojen optimointiin tontilla. Tontin rajalle rakentaminen ei ole Helsingin kantakaupungissa tavanomaisesta poikkeavaa, ja esimerkiksi tontilla 20032 (haetun rakennuspaikan lähimmät asuinrakennukset) on rakennettu kerrostalot kolmelta eri puolelta kiinni tontin rajaan.

3. Uudisrakennuksen arkkitehtuuri

Rakennus on käyttötarkoituksensa huomioiden suunniteltu arkkitehtonisesti poikkeuksellisen korkealaatuiseksi. Julkisivun suunniteltu ruskeanmusta tiilirakenne nojautuu paitsi tontilla nykyisin sijaitsevaan lämpökeskuksen rakennukseen, myös Helsingin tyypilliseen meriteollisuuteen ja alueen historialliseen telakkamiljööseen. Julkisivun monotonisuutta on myös suunnitelmissa rikottu tiilipinnan kolmiulotteisuudella, joka luo visuaalista kiinnostavuutta keräämättä erikseen huomiota itseensä.

4. Puut ja kasvillisuus

Nyt haettu poikkeaminen koskee lainvoimaisen asemakaavan ET-alueetta, ei alueen vieressä sijaitsevaa puistoaluetta (VP), tai muitakaan viheralueiksi luokiteltuja alueita.

Lainvoimaisessa asemakaavassa on kiinteistölle osoitettu pieni 4 metriä leveä ja 17 metriä pitkä istutettava alue Hylkeenpyytäjänkatua varten Piritankadun kulmassa. Tämä istutettava alue ei kuitenkaan ole toteutunut, vaan haetun rakentamisen myötä kiinteistöltä poistettaisiin Piritankadun vastaiset kaksi tuijaa sekä pieni mänty, joita ei ole osoitettu asemakaavassa. Kyseisen istutettavan alueen osan vaikuttavuus alueen viihtyisyyteen ei nähdä olevan merkittävä, kun sitä verrataan uuden lämpöpumppulaitoksen myötä syntyviin myönteisiin ilmasto- ja huoltovarmuusvaikutuksiin.

5. Autopaikat

Poikkeamisen myötä poistettavaksi esitetyt autopaikat eivät vaikuta Hylkeenpyytäjänkadun pysäköintikapasiteettiin, sillä kyseiset autopaikat eivät ole julkisessa käytössä olevia kadunvarsipaikkoja, vaan hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevia yksityisiä pysäköin-



tipaikkoja. Poikkeamisella ei täten ole vaikutusta alueen pysäköinti-mahdollisuuksiin.

6. Maisema

Poikkeamisen visuaalinen ja maisemallinen vaikutus kohdistuu pääosin Hylkeenpyytäjänkadun katukuvaan. Tämä katukuva on haetun rakennuspaikan kohdalta nykyään huomattavasti suuremman telakkarakennuksen sekä nykyisen lämpökeskuksen hallitsema. Haetun poikkeamisen myötä mahdollistettava rakentaminen sijoittuisi kokonaan lämpökeskuksen nykyisen, aidatun sekä muurilla suljetun tontin sisälle, ja sijoittuisi lähes kokonaan lämpökeskuksen asfaltoidulle pysäköintialueelle.

Haetun rakentamisen maisemallinen vaikutus lähimpiin asuinrakennuksiin on hyvin vähäinen, johtuen haetun rakennuksen pienestä koosta suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, sen sijoittumiseen matalalle paikalle, sekä sen pitkään etäisyyteen lähimpiin asuinrakennuksiin.

Suunnitellulta rakennukselta on lähimmillään noin 35 metrin etäisyys lähimpään asuinrakennukseen. Esimerkiksi Piritanaukion huomattavasti nyt haettua rakentamista korkeammat asuinrakennukset on rakennettu noin 10 - 15 metrin etäisyyksille toisistaan.

Poikkeamisen mukainen rakentaminen sijoittuu lisäksi huomattavasti matalammalle paikalle viereisiin asuinrakennuksiin verrattuna. Maanpinnan korkeus on hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla noin 3,0 - 3,6 metriä merenpinnan yläpuolella, ja se rajautuu pihakannen päälle toteutettuun Hylkeenpyytäjänkenttään, jonka korkeustaso on noin 6,5 - 7,2 metrissä. Poikkeusluvan mahdollistama rakennus on asuinrakennuksien kohdalta katsottuna noin 4,2 - 2,9 metriä matalampi kuin kadulta katsottuna. Uuden rakennuksen korkein korkeusasema, 14,435, metriä on arviolta noin puolet lähimmän asuinrakennuksen korkeusasemasta. Lisäksi se ei sijaintinsa puolesta peittäisi alimpienkaan kerroksien näkymästä kuin korkeintaan alimman osan Hylkeenpyytäjänkadun toisella puolella sijaitsevista telakkaan liittyvistä hallirakennuksista.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska maanpäällisen rakennuksen toteuttaminen jätevesialtaalle maanalaisen lämpöpumppulaitoksen yhteyteen on välttämätöntä. Hanke edistää ilmastotavoitteisiin ja huoltovarmuuteen kohdistuvien tavoitteiden täyttämistä. Haetut poikkeamiset aiheutuvat siitä, että tontin pohjoinen pääty käytetään lähes kokonaisuudessaan uudisrakennuksen rakentamiseen. Poikkeamis päätös mahdollistaa tontin tehokkaan ja tarkoituksenmukaisen käytön.



Asemakaavassa ei ole ennakoitu tontin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan toiminnan mahdollista laajentumista. Asemakaavaan rajattu rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja, joten tonttia ei ole mahdollista hyödyntää tehokkaammin ilman poikkeamislupaa asemakaavasta tai uuden asemakaavan laatimista. Vaikka tontille osoitettu kerrosala sekä rakennusala ylittyvät, tontille esitetty rakentaminen on asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista.

Rakennuspaikalla sijaitsee asemakaavassa puuriville varattu alueen osa, mutta kyseinen puurivi ei ole toteutunut. Asemakaavaan merkityn puurivin toteuttaminen ei ole mahdollista, sillä uudisrakennusta ei ole mahdollista toteuttaa neljän metrin päähän katualueesta.

Rakennuspaikalla sijaitsee pysäköimispaikalle varattu alueen osa (p). Pysäköimispaikan 14 autopaikkaa ei tarvitse toteuttaa, sillä tontilla sijaitseva toiminta on miehittämätöntä.

Alustavissa suunnitelmissa esitetty ratkaisu on kaupunkikuvallisesti ja teknisesti mahdollinen. Uudisrakennus toteutetaan arkkitehtonisesti laadukkaasti paikalla muurattuine tiilijulkisivuineen, ja se on suunniteltu eleettömäksi osaksi tontilla sijaitsevaa lämpökeskusta. Rakennus sopeutuu alueen historialliseen telakkamiljööseen.

Poikkeamisen erityinen syy on yhdyskuntateknisen huollon ja lämmön- tuotannon toimintaedellytysten varmistaminen sekä ilmastotavoitteiden 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 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2024, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-



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.

Käsittely

Esteelliset: Ville Lehmuskoski (hallintolain 28.1 § 5. kohta)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Leena Sutela

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavakartta nro 10800

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija ja hakijan edustaja	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



KYMP Myyntilaskut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavakartta nro 10800

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija ja hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi



04.06.2024

Asia/15

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelijat