



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

3 §

20. Kaupunginosa (Länsisatama), Länsisatamankatu 33 a, poikkeamishakemus

HEL 2024-011766 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-10917, hankenumero 5044_224

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20832 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilla ehtoilla:

- Kahden ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla kierrätysmateriaalia tai vaihtoehtoisesti kaavan mukaisesti paikalla muurattua tiiltä. Vaihtoehdot on katselmoitava ja hyväksyttävä ennen rakentamista.
- Luonnonvalottomien sisäkäytävien valaistuksen, materiaalivalintojen ja arkkitehtuurin tulee vastata edustavan julkisen tilan laatua.
- Noudatetaan pääpiirteissään 24.5.2024 päivättyjä suunnitelmia

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12331 seuraavasti:

- asemakaavassa määrätystä käyttötarkoituksesta erityisasumisen korttelialue poiketaan 49,9% osuudella kerrosalasta.
- asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta poiketaan yhdellä kerroksella Länsisatamankadun puoleisella julkisivulla.
- asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrä ylittyy 450 k-m² 4,2%



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

- asemakaavassa osoitettu palvelutilan määrä alittuu 351 k-m²
- asemakaavassa osoitetusta velvoiteautopaikkamäärä alittuu 14 autopaikalla
- asemakaavassa osoitettu rakentamattoman alueen raja ylittyy 0,3 m
- parvekelasituksia ei mitoiteta ympäristömelua torjuvaksi
- kattoterassin melusuojausta ei järjestetä
- jätteiden putkikuljetusjärjestelmän keräyspistettä ei sijoiteta rakennukseen sisälle
- viherkerroin lasketaan korttelikohtaisesti tonttikohtaisen laskennan sijaan.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Yrjö ja Hanna -säätio sr

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20832 tontti 3

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (12675 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12331 siten, että

- asemakaavassa määrätystä käyttötarkoituksesta erityisasumisen korttelialue poiketaan 49,9% osuudella kerrosalasta.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

- asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta poiketaan yhdellä kerroksella Länsisatamankadun puoleisella julkisivulla.
- asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrä ylittyy 450 k-m² 4,2%
- asemakaavassa osoitettu palvelutilan määrä alittuu 351 k-m²
- asemakaavassa osoitetusta velvoiteautopaikkamäärä alittuu 14 autopaikalla
- asemakaavassa osoitettu rakentamattoman alueen raja ylittyy 0,3 m
- parvekelasituksia ei mitoiteta ympäristömelua torjuvaksi
- kattoterassin melusuojausta ei järjestetä
- jätteiden putkikuljetusjärjestelmän keräyspistettä ei sijoiteta rakennukseen sisälle
- viherkerroin lasketaan korttelikohtaisesti tonttikohtaisen laskennan sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että:

1 Poikkeaminen AKS-käyttötarkoituksesta

Asemakaava: AKS erityisasumisen korttelialue.

Suunnitelma: AK asuinkerrostalojen korttelialue.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Perustelu:

Asuntojakauman ja asumismuotojen moninaisuus sekä ylisukupolvisuus mahdollistavat korttelin yhteisöllisyyden ja monipuolisen palvelutarjonnan paremmin kuin rakentamalla kaavan mukaisesti yksipuolisesti pelkästään erityisasumista. Asunnot mahdollistavat kaikenikäisten asumisen niin esteettömyysmitoituksen kuin asutokokojen ansiosta. Kaikkiin asuntoihin on tuotu erityisasumisen ominaisuuksia, kuten kynnyksettömyys, loivat märkätilakallistukset ja väljä huonemitoitus (1,5 metrin pyörähdysympyrä). Porraskäytävät ovat tavallista leveämpiä, ja niiden viihtyisyyteen ja valaistukseen on kiinnitetty erityishuomiota. Näin on haluttu varmistaa, että asukkaan ei tarvitse muuttaa pois kotiaan liikkumis- ja havaintokykyjen heikentyessä. Myös korttelin yhteisölliset tilat ja palvelut tukevat elinkaariajattelun mukaista asumista.

Yli puolet asuntokerrosalasta on yli 55-vuotiaiden ARA-tuettuja vuokra-asuntoja ja alle puolet toteutetaan ARA-asumisoikeusasuntoina. ASO-asuntojen huoneistoalasta n. 42 % on lapsiperheille soveltuvia asuntoja, joissa on vähintään 2 makuuhuonetta.

Asemakaavaselostuksen mukaan "tavoitteena on arjen hyvinvoinnin konseptilla toteutettu kortteli, jossa voi olla eri palveluntarjoajien tuottamia palveluita, palveluasumista, tuettua ja tavallista asumista sekä tiloja yhteiselle toiminnalle." Asemakaavassa tätä tavoitetta ei ole huomioitu AKS-käyttötarkoitusta täydentävillä määräyksillä, ja näin ollen tavallista asumista ei voida toteuttaa ilman poikkeamaa AKS-erityisasumisen velvoitteesta.

2 Poikkeaminen kerrosluvusta.

Asemakaava: suurin sallittu kerrosluku VII 2/3.

Suunnitelma: Vili 2/3.

Perustelu:

Rakennuksessa on Hyväntoivonpuiston puolella 7 ja Länsisatamankadulla 8 maanpäällistä kerrosta. Puistojulkisivun pituus on kolminkertainen katujulkisivuun verrattuna. Räystäskorko jatkaa puiston aluejulkisivun yhtenäistä linjaa, eikä rakennus hahmotu ympäristössään naapurirakennuksia korkeampana. Suunnitelma täydentää kaupunkikuvaa tasapainoisemmin kuin kerrosta matalampi, kaavamukainen rakennusmassa tekisi. Kaavassa korttelin yhteiset ulkoilualueet on sijoitettu kaksikerroksisen osan päälle ja kansipihan alapuolelle on mahdollista sijoittaa yhteiskäyttö- ja palvelutiloja. Suunnitelmassa piha on yhdistetty jalankulku- ja pyöräily-yhteydellä Hyväntoivonkujan tasoon ja yhteis-



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

käyttö- ja palvelutilat on sijoitettu korkeaan osaan sekä pihan että puiston puolelle. Ulkoilualueista ja yhteistiloista tulee avarampia, valoisampia ja saavutettavampia, kun rakennuksen jalanjälkeä on pienennetty kaavaan verrattuna. Kaavanmukainen kerros-luku johtaisi suurempaan runkosyvyyteen, jolloin myös asuntopohjien toimivuus ja valonsaanti heikkenisivät.

3 Poikkeaminen rakennusoikeudesta.

Asemakaava: Tontin rakennusoikeus on 10 700 k-m². Suunnitelma:
11 150 k-m².

Rakennusoikeuden ylitys: 450 k-m² / 4,2 %.

Perustelu:

Lisäkerrosala on seurausta kaavaa parantavista toimenpiteistä, asuntojen ja porrashuoneiden ja -käytävien väljästä mitoituksesta sekä asuntojakauman mukaisesta liikennetilaratkaisusta: Rakennusta on korotettu kerroksella, jotta kaupunkikuvallinen ilme olisi tasapainoisempi kuin kaavassa (ks. poikkeaminen 2). Samalla runkosyvyys on pidetty riittävänä suurena, jotta tilaohjelman mukainen esteettömyysmitoitus varmistetaan asunnoissa. Sisäänkäyntitilat, porrashuoneet ja kerroskäytävät sekä asunnot on suunniteltu asetuksen minimimitoitusta ja tavanomaista asuinkerrostalotuotantoa väljemmiksi. Runkosyvyyttä on kasvatettu myös keskikäytäväratkaisu, joka on seurausta 1–2 hengen senioriasuntojen määrästä ja tontin muodosta. Portaiden lisääminen ei poistaisi tarvetta sijoittaa pienasuntoja kahteen suuntaan eikä pienentäisi runkosyvyyttä ja sitä kautta kerroskohtaista kerrostasoa. Keski-käytäväratkaisu mahdollistaa poistumisen kahteen osastoituun uloskäytävään. Omatoiminen pelastautuminen parantaa pihatilojen käytettävyyttä ja istutettavuutta, kun nostopaikkoja ei tarvita varatiepelastautumiseen. Katualueelle on sijoitettu vain yksi nostopaikka sammutustöitä varten.

Kaava sallisi pelastustien ja nostopaikkojen sijoittamisen katualueille laajemminkin. Irtaimistovarastot on sijoitettu suurilta osin kellariin, ja maantasolle 1. ja 2. kerroksissa on sijoitettu vain liike-, palvelu- ja yhteistiloja sekä asuntoja, jotka lasketaan kerrosalaan. Tällä on elävöitetty ja aktivoitu katu- ja puistotilaa. Kaava sallisi varasto- ja muiden kerrosalan lisäksi rakennettavien tilojen sijoittamisen myös maantasoon, mutta näin ei ole tehty.

4 Poikkeaminen y10% -palvelutilamääräyksestä.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Asemakaava: 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa varten.

Suunnitelma: kaavan ro-kerrosalasta y10% -palvelutilaa on 719 k-m² / 6,7 %. Palvelutilakerrosalan alitus: 351 k-m²/ 3,3 %.

Perustelu:

Suunnitelmassa y10% -tiloihin laskettavat tilat ovat koko korttelin asukkaita palvelevia yhteiskäyttötiloja sekä kaikkia kaupunkilaisia palvelevia julkisia liike- ja kansalaisopiston tiloja, jotka avautuvat Hyväntoivonpuistoon ja korttelin yhteispihalle. Etelä-Helsingin kansalaisopiston Sivistyskulman tilat tarjoavat elinikäisen oppimisen palveluja, jotka rikastuttavat Jätkäsaaren julkista palvelutarjontaa enemmän kuin kaavan mukaiset vain erityisasumiskäyttöön tarkoitettut

palvelutilat. Korttelissa on riittävät ja monipuoliset asukkaita palvelevat yhteistilat. Yhteistilojen käyttöä on tehostettu kiertotalouden hengessä vuorottaiskäytöllä. Hukkatilaa on pyritty välttämään. Tilojen vuorottaiskäyttö palvelee korttelin asukasyhteisöjen ja Sivistyskulman käyttäjien eri vuorokaudenaikoihin painottuvaa käyttötarvetta. Maantasokerrokset on haluttu säilyttää elävinä, avoimina ja kutsuvina ulospäin. Suunnitelmassa on enemmän julkista palvelu- ja liiketilaa kuin erityisasumiskäyttöön on tavallisesti osoitettu.

5 Poikkeaminen velvoiteautopaikkamäärästä.

Asemakaava: velvoiteautopaikkamäärä on 80 ap. (Ajantasaisen asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaan velvoiteautopaikkamäärä on 64 ap. Ks. laskelma alla)

Suunnitelma: tontin 20832/3 käyttöön osoitetaan 50 ap. Haetaan 14 autopaikan vähennystä 64 - 14 = 50 ap.

Perustelu:

- "AKS-kortteliin veloitettavien autopaikkojen määrässä tulkitaan ensisijaisesti ajantasaista hyväksytyä autopaikkojen laskentaohjetta." (Muistio 8.12.2020: Jätkäsaaren AKS-korttelin 20832 autopaikat. Helsingin kaupungin kanslia / Kymp)

- Sähköisten ajovälineiden käyttömahdollisuus. Pihatasokerroksen UVV-tiloihin toteutetaan sähkömopojen, sähköpyörien ja iäkkäiden ihmisten sähkökäyttöisten apuvälineiden säilytys- ja latausmahdollisuus. Korttelin autohallin autopaikoista 10 % toteutetaan sähköauton latauksella ja loput paikoista varustetaan sähköauton latausvarauksella. Pi-



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

hakerroksen sisäänkäynti- ja eteistilat ovat tavanomaista väljempää, mikä helpottaa liikkumisvälineiden käyttöä ja säilytystä.

- Kortteli noudattaa kierto- ja jakamistalouden mukaisia periaatteita rakentamisessa, asumisessa, yhteistilojen käytössä ja liikkumisessa. Asukkaita ja korttelin käyttäjiä kannustetaan ekologiseen elämäntapaan, resurssien säästämiseen sekä julkisen ja kevyen liikenteen suosimiseen

- "Liikennesuunnittelun osalta korttelin 20832 autopaikkojen osalta katsotaan, että autopaikkojen laskentaohjeesta voidaan perustellusti poiketa etenkin, jos hankkeet pärjäävät 13 autopaikalla." (Muistio 8.12.2020: Jätkäsaaren AKS-korttelin 20832 autopaikat. Helsingin kaupungin kanslia / Kymp) (13 autopaikkaosaketta LPA-tontilla 20831, huom.)

Autopaikkalaskelma tontti 20832/3

Autopaikkoja määrittävä kerrosala: 11 150 k-m².

ASO-asunnoille 4982 k-m² (vähintään 1 ap/120 k-m²)

Senioriasunnoille 5488 k-m² (vähintään 1 ap/150 k-m²)

kansalaisopistolle 577 k-m² (enintään 1ap/350 k-m²)

kahvilalle 103 k-m² (enintään 1ap/150 k-m²)

Asemakaavan mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on

ASO-asunnoille: $4982 / 120 = 41,5... \sim 42$ ap

ARA seniori-vuokra-asunnoille $5488 / 150 = 36,6... \sim 37$ ap

Kansalaisopistolle 1 le-ap

Kahvilalle 0 ap

Ajantasaisen asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (12/2015) mukaan:

1) Asuinkerrostalojen pysäköintinormi on vähintään 1 ap/135 k-m². (alue II)

2) Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

3) Yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus. Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöauto-järjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen

käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %

Laskentaohjeen mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on

ASO-asunnoille $4982 / 135 = 36,9 \sim 37$ ap

ARA seniori-vuokra-asunnoille: Vastaavien omistusasuntojen autopaikkamäärä: $5488 / 135 = 40,7... \sim 41$ ap.

$41 - (41 \times 0,20) = 32,8 \sim 33$ ap

Yhteiskäyttöautojen 10 %:n vähennys: $70 - (70 \times 0,10) = 63$ ap

+ 1 le-ap kansalaisopistolle

Yhteensä 64 ap

Korttelin 20832 autohalliin toteutetaan 48 nimeämätöntä autopaikkaa, joista kolme on yhteiskäyttöautojen paikkaa.

47 kpl tontin 20832-3 autopaikkaa

1 kpl tontin 20832-4 autopaikkaa

LPA-tontille 20831 sijoitetaan

3 kpl tontin 20832-3 autopaikkaa

10 kpl tontin 20832-4 autopaikkaa

Tontin 20832-3 käytössä on yhteensä 50 autopaikkaa.

6 Poikkeaminen jul-osan rajasta

Asemakaava: Korttelialueen rakentamaton osa, jonka tulee laatutasoltaan, materiaaleiltaan ja kasvivalinnoiltaan liittyä viereisten katualueiden muodostamaan kokonaisuuteen. Aluetta ei saa aidata. Suunnitelma: Rakennuksen kulma ylittää rakentamattoman osan rajan asema-
piirroksen osoittamalla tavalla n. 0,3 m. Ylityksen ala on n. 2,7 % rakentamattoman osa pinta-alasta. Jul-osan kautta on kulku kaksikerroksisen asunnon alakertaan. Kulkuyhteyttä varten jul-osalle rakennetaan maanvaraiset portaat ja niiden viereen tukimuuripengerrys paikalla va-



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

letusta betonista. Alue liittyy puistoon jatkaen puistosuunnitelman istutusvyöhykettä.

Perustelu: jul-rajan ylityksellä ja suorakulmaisella nurkalla varmistetaan asunomitoituksen toimivuus ja kalustettavuus tontin kapeassa kärjessä. Rakennuksen suorakulmaisuus katualueen rajaan nähden on myös tärkeä massoittelua ryhdistävä kaupunkikuvallinen ominaisuus. Portaat ja sisäänkäynti kadulta palvelevat päätyasunnon alakerran monikäyttöisyyttä esimerkiksi etätyötilana. Kulkuyhteys jul-osan kautta toimii myös asunnon toisena hätäuloskäyntinä.

7 Poikkeaminen parvekelasitusten ääneneristyksestä

Asemakaava: Oleskeluparvekkeet tulee tarvittaessa lasittaa ympäristömelun torjumiseksi.

Suunnitelma: Asuntojen parvekkeet lasitetaan, mutta lasitusta ei ole mitoitettu ympäristömelua torjuvaksi.

Perustelu: Hankkeen teknisessä ennakkoneuvottelussa 30.11.2023 rakennusvalvonta on linjannut, että parvekkeiden meluntorjunnan osalta noudatetaan Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 1.4.2019

voimaan astunutta asetusta 360-2019 asetuksen muuttamisesta. Asetuksen mukaan parvekkeille ei sovelleta melun ohjearvoa eikä parvekelasituksia täten tarvitse mitoittaa ääneneristävyden kannalta.

8 Poikkeaminen kattoterassin meluntorjunnasta

Asemakaava: Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin (vanha alue) perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla sekä piha-alueilla.

Suunnitelma: Kattoterasseilla ei ole melusuojausta. Kaavan mukaisesti korttelin yhteispiha toimii asukkaiden yhteisenä ulko-oleskelualueena. Yhteispihaa on myös laajennettu kaavan ohjeellisesta koosta. Meluselvityksen mukaan melutason ohjearvot eivät ylity piha-alueella.

Perustelu: Rakennusvalvonta on linjannut sähköpostivastauksessaan 11.4.2024, että parvekkeet ja kattoterassit eivät ole YM ääniympäristöasetuksen 796/2017 mukaan ulko-oleskelualueita, joita pitäisi suojata melulta. Tämän perusteella kattoterasseilta ei edellytetä melusuojausta ohjearvon ylityksen johdosta, mikäli asukkaille on järjestetty melulta suojattu oleskelualue muualta tontilla.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

9 Poikkeaminen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteen integroimisesta rakennukseen Asemakaava: Kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen.

Suunnitelma: Imujäteputkikeräyksen syöttöputket sijaitsevat pihakanen päällä pergolan ja sitä ympäröivän tiilimuurin sisäpuolella.

Perustelu: Jätekeräyspiste on korttelin molempien tonttien yhteiskäyttöinen. Keräyspiste on sijoitettu korttelipihalle, jotta se olisi tasapuolisesti molempien tonttien asukkaiden saavutettavissa. Asuinrakennuksen pihajulkisivuista tulee elävämpiä, kun jätekeräys ei vie tilaa pihataidon asunnoilta, yhteis- tai liiketiloilta. Asemakaavan mukaista korttelipihan ja Hyväntoivonkujan rajausta on parannettu kaventamalla korkeaa rakennusmassaa kujan varressa ja avartamalla pihaa kujan suuntaan. Piharakennuksella on keskeinen rooli tässä kaavaa parantavassa ratkaisussa; kasvihuoneen ja pergolan muodostama piharakennus rajaa sisäpihan Hyväntoivonkujan puoleista sivua, jäsentää kaupunkitilaa ja suojaa pihaa kuitenkin varjostamatta pihaa samalla tavoin kuin asuinrakennus tekisi.

10 Poikkeaminen viherkertoimen laskemisesta tonttikohtaisesti

Rakennusjärjestys: Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Taustaa: Korttelissa 20832 ollaan muuttamassa korttelin sisäistä tonttijakoa. Korttelin viherkerroin selvityksen laatimishetkellä (10/2023) viherkerrointa ei vaadita kyseisellä kaava-alueella rakennusluvan liitteeksi, mutta kaupunkiympäristölautakunta aikoo hyväksyä työkalun käyttöön mahdollisesti hyvin pian. Täten velvoite ja raja-arvo saattaa koskea korttelin tontteja, jos lupahakemus jätetään hyväksymisen jälkeen. Tämän perusteella Helsingin rakennusvalvonta ehdottaa tonttikohtaisten viherkertoimien vertailulaskelman tekemistä, jotta tonttijaon yhteydessä voidaan välttää haitan tuottaminen erillisille tonteille ja lupakäsittelyyn myöhemmin. Jos vertailulaskelman perusteella todetaan, ettei viherkertoimen raja-arvoa voida yksittäisten tonttien osalta saavuttaa, olisi haettava poikkeamaa rakennusjärjestyksestä tonttikohtaisen viherkerroinlaskelman osalta ja laadittava korttelikohtainen laskelma.

Viherkerroin selvitys: Uuden tonttijaon mukaisen tontin 3 viherkertoimeksi saavutettaisiin vähintään 1,51, mikä ylittää tavoitetason 0,8. Uuden tonttijaon mukaisen tontin 4 viherkertoimeksi voitaisiin saavuttaa 0,80 ilman viherkaton rakentamista, mikä ei täyttäisi tavoitetasoa 0,9. Koko korttelin viherkertoimeksi voitaisiin saavuttaa 1,42, mikä ylittää tavoitetason 0,8.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Perustelu: Korttelin sisäpiha on kaavanmukaisesti suunniteltu yhteistyössä tontin 4 kanssa koko korttelin yhteiskäyttöiseksi pihaksi. Täten on perusteltua laskea viherkerroin korttelikohtaisesti. Tonttikohtaista viherkertoimen tavoitetasoa voi olla vaikeaa saavuttaa tontin 4 osalta, kun tonttijaon myötä tontilla 4 sijaitsevan viheralueen pinta-ala pienee merkittävästi.

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 22.1.2016 voimaan tullut asemakaava nro 12331. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erityisasumisen korttelialuetta, jolla suurin sallittu kerrosluku on VII 2/3. Tontin rakennusoikeus on 10 700 k-m². Asemakaavan mukaan 10 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa varten.

Jul- korttelialueen rakentamaton osa, joka tulee laatutasoltaan, materiaaleiltaan ja kasvivalinnoiltaan liittyä viereisten katualueiden muodostamaan kokonaisuuteen. Aluetta ei saa aidata. Oleskeluparvekkeet tulee tarvittaessa lasittaa ympäristömelun torjumiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin (vanha alue) perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla sekä piha-alueilla.

Kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen.

Autopaikkamäärät 1 ap/120- k-m² tai 0,6 ap/asunto Senioriasunnot 1 ap/150 k-m², Muut asuntolat vähintään 1 ap/300 k-m². Toimistot enintään 1 ap/350 k-m², myymälät enintään 1 ap/150 k-m².

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltainen alue, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa sijoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimitilojen ja alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet 2015 (Kslk 15.12.2015 § 411) Kantakaupungin pohjoisosa ja merelliset alueet sekä Lauttasaari

Kerrostalot:

Etäisyys linnuntietä lähimmälle metro- tai juna-asemalle on alle 400 metriä. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 145 k-m².

Muille alueille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 135 k-m².

Vuokra-asunnot:

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa

Erityisasuminen:

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Muu erityisasuminen:

Pysäköintipaikkatarpeeseen vaikuttaa erityisasumisen tyyppi. Pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää aina kaupunkisuunnitteluviraston hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Kaupunginvaltuuston 24.5.2023 hyväksymässä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 31 b § Viherkerroin: Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Nykytilanteessa alue on rakentamatonta entistä satamakenttää. Aluetta ympäröivien tonttien rakennukset ovat rakentuneet.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä 22.11.2024. Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä kerrosluvun kasvattamisesta aiheutuu merkittävää haittaa, eikä sitä siten voida pitää vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että kaupunkikuvan ja asemakaavan keskeisen puistoaiheen kannalta suunnitellamme rakennus täydentää Hyvääntoivonpuiston idänpuoleista aluejulkisivua eheämmin ja tasapainoisemmin kuin

kerrosta matalampi rakennusmassa. Suunnitelman mukainen räystäkorko jatkaa puiston aluejulkisivun yhtenäistä linjaa, eikä rakennus hahmotu ympäristössään naapurirakennuksia korkeampana – eikä myöskään matalampana. Asemakaavassa tontin suurin sallittu kerros-luku on 7. Hyvääntoivonpuiston puolelta katsottuna rakennus on kerros-luvultaan kaavamääräyksen mukainen, ja puistojulkisivun pituus on kolminkertainen Länsisatamankadun 8-kerroksiseen julkisivuun verrattuna.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta:

Jätkäsaariseura

Helsingin seudun kauppakamari

Helsingin yrittäjät

Etelä-Helsingin yrittäjät

Rinki Oy

Pelastuslaitos

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Lausunto saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä. Lausunnon ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa seuraavin perustein:

Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa yli puolella rakennusoikeudesta asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta.

Rakennus poikkeaa asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta yhdellä kerroksella ainoastaan kadun puolella ja johtaa eheämpään kaupunkikuvaan.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen (4,2%)

Asemakaavassa osoitetun palvelutilan määrän alitus 351 k-m² voidaan toteuttaa, koska tilojen vuorottaiskäyttö palvelee korttelin asukasyhteisöjen ja käyttäjien eri vuorokaudenaikoihin painottuvaa käyttötarvetta. Maantasokerrokset on säilytetty elävinä, avoimina ja kutsuvina ulospäin. Suunnitelmassa on enemmän julkista palvelu- ja liiketilaa kuin erityisasumiskäyttöön on tavallisesti osoitettu. Lisäksi tilat ovat kaikille avoimia.

Velvoiteautopaikkamäärä on selvitetty tapauskohtaisesti.

Asemakaavassa osoitettu rakentamattoman alueen rajan ylitys on vähäinen: 0,3 m

Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 asetuksen mukaan parvekkeille ei sovelleta melun ohjearvoa. Näin ollen parvekelasituksia tarvitsi se mitoittaa ääneneristävyden kannalta.

Kattoterassit eivät ole ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen 796/2017 mukaan ulko-oleskelualueita, joita pitäisi suojata melulta. Tällä tontilla asukkaille on järjestetty melulta suojattu oleskelualue muualta.

Jätekeräyspiste on korttelin molempien tonttien yhteiskäyttöinen ja on siksi tarkoituksenmukaista sijoittaa korttelin sisäpihalle luontevien kulkureittien varteen.

Tonttijaon myötä tontilla 4 sijaitsevan viheralueen pinta-ala pienenee merkittävästi ja viherkertoimen tavoitetaso alittuu. Molempia tontteja tarkasteltaessa viherkerroin 1,42 ylittää selvästi tavoitetason 0,9. Korttelin sisäpiha on suunniteltu koko korttelin yhteiskäyttöiseksi pihaksi. Tästä syystä on perusteltua laskea viherkerroin korttelikohtaisesti tonttijaosta huolimatta.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asemakaavan toteutumisen edistäminen, asuntorakentamisen edistäminen, alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, kaupunkikuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen sekä 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 toi-



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

menpide 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 2024, 6 §

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 pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 09 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

| | |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitelutarveratkaisu |
| | Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitelutarveratkaisu |
| | Liite 1 |
| | Liite 2 |
| Muistutuksen tehneet | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitelutarveratkaisu |
| KYMP Myyntilaskut | |

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 3 § (Poikkeamispäätöksestä).

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.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

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,



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

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

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 3 § (Maksun osalta).



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusanajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



24.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.01.2025.