



§ 680

Länsisatama, Länsisatamankatu 41, poikkeamishakemus

HEL 2020-007677 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-05250, hankenumero 5044_128

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20830 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asema-kaavasta nro 12331 seuraavasti:

1. rakennusten kerrosala korttelissa 20830 ylittyy 10 % (yhteensä 51 350 k-m², ylitys 4 650 k-m²)
2. Hyväntoivonpuiston puoleisia poikittaisia torniosia (VIII/IX) ulotetaan matalamman nivelosan (V) rakennusalalle
3. poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (V) siten, että Hyväntoivonpuiston puoleisiin rakennuksiin lisätään kerros (VI)
4. poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (V) siten, että korttelin keskiosaan ja Länsisatamankadun varrelle korkeiden torniosien väliseen nivelosaan ei sijoiteta V-kerroksista rakennusosaa
5. poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (VIII) siten, että tontin eteläisimpään rakennusmassaan lisätään yksi kerros (IX)
6. poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (XIV) siten, että tontin itäkulmassa sijaitsevaan tornirakennukseen lisätään yksi kerros (XV)
7. rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa ei toteuteta
8. pysäköintipaikkojen laskentatapaa muutetaan Kslk 15.12.2015 (§ 411) hyväksytyyn laskentaohjeeseen mukaiseksi (1 ap/135 k-m²)



9. rakennusalueen raja ylitetään Länsisatamankadun puoleisten pääsisäänkäyntien pielirakenteiden osalta 300 mm noin 7 metrin alueella jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Rakennusmassoihin tehdyt muutokset otetaan huomioon piha-alueiden ja asuintilojen meluntorjunnan suunnittelussa. Meluntorjunnan tavoitearvojen tulee toteutua piha-alueilla ja asuintiloissa.

Maksu

1 500 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki, Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20830 tontti 4

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennusten (yhteensä 17 885 k-m²) rakentamiseen Jätkäsaaren korttelin 20830 tontilla 4 poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12331. Poikkeamishakemus perustuu osittain aiempaan poikkeamispäätökseen (Asiointitunnus LP-091-2018-02702, HEL 2018-005916), joka on vanhentunut 30.10.2020.

Seuraavassa haetut toimenpiteet käsitellään kohta kohdalta poikkeamishakemuksessa mainitussa järjestyksessä. Kussakin kohdassa todetaan poikkeaminen, hakijan perustelut sekä perustelut poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeaminen 1

Rakennusten kerrosala korttelissa 20830 ylittyy 10 % (yhteensä 51 350 k-m², ylitys 4 650 k-m²).

Hakijan perustelut

Rakennuksen runkosyvyyttä on kasvatettu, jotta saadaan paremmat ja toimivammat asuntopohjat. Osittain on nostettu kerroskorkeuksia korttelikokonaisuuden ja arkkitehtonisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi.

Päätöksen perustelut



Kerrosalan ylitys johtuu yhden kerroksen lisäyksestä monilla rakennusaloilla. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska korttelin yleisilmeen kannalta lisäys ei ole merkittävä.

Poikkeaminen 2

Puiston puoleisia poikittaisia torniosia (VIII/IX) ulotetaan matalamman nivelosan (V) rakennusosalalle.

Hakijan perustelut

Kerroskorkeuksia on tarkistettu korttelikokonaisuuden yhtenäisyyden tavoittamiseksi. Sisäpihan avoimuutta ja valoisuutta on parannettu rakennusmassoja lyhentämällä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska matalammat nivelosat poistuvat kokonaan, jolloin kyseessä on poikittaisten torniosien uudelleen muotoilu.

Poikkeaminen 3

Poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (V) siten, että puiston puoleisiin rakennuksiin lisätään yksi kerros (VI).

Hakijan perustelut

Kerroskorkeuksia on tarkistettu korttelikokonaisuuden yhtenäisyyden tavoittamiseksi. Sisäpihan avoimuutta ja valoisuutta on parannettu rakennusmassoja lyhentämällä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäisempi. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 4

Poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (V) siten, että korttelin keskiosaan ja Länsisatamankadun varrelle korkeiden torniosien väliseen nivelosaan ei sijoiteta V-kerroksista rakennusosaa.

Hakijan perustelut



Piha-alueiden avoimuutta on lisätty poistamalla nivelosien rakennusmassoja. Myös asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäinen. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 5

Poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (VIII) siten, että eteläisimpään rakennusmassaan lisätään yksi kerros (IX).

Hakijan perustelut

Puistonpuoleisten rakennusmassojen korkeudet on pidetty korttelin eteläosassa saman korkuisina maaston laskiessa Ahdinallasta kohti arkkitehtonisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäisempi, ja kerroksen lisäys eteläisimpään rakennusmassaan luo korttelille selkeämmän päätteen Ahdinaltaan suuntaan. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 6

Poiketaan ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (XIV) siten, että tontin itäkulmassa sijaitsevaan tornirakennukseen lisätään yksi kerros (XV).

Hakijan perustelut

Tornirakennusten ylin kerros on sisäänvedetty ja sisältää asemakaavan edellyttämiä yhteistiloja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.



Poikkeaminen 7

Länsisatamankadun puolella torni- ja nivelosaan väliin ei sijoiteta rakennusosaa, jossa on kulkuaukko. Toimenpide poikkeaa asemakaavan merkinnästä ”Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeuden kerroksin katutasolta”.

Hakijan perustelut

Asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja. Tehtyjen akustisten meluselvitysten perusteella toimenpide ei heikennä pihan ja asuntojen melutasoa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pääsy kadulta sisäpihalle tapahtuu poistetun 5-kerroksisen rakennusosan kohdalta. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 8

Pysäköintipaikkojen laskentatapaa muutetaan Kslk 15.12.2015 hyväksytyin laskentaohjeen mukaiseksi (1 ap/135 k-m²).

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan alueen tasavertaisuuden toteutumislalla.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pysäköintipaikkojen laskentatavassa voidaan noudattaa Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 (§ 411) hyväksymää asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Poikkeaminen 9

Rakennusalueen raja ylitetään Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun puoleisten pääsisäänkäyntien pielirakenteiden osalta 300 mm noin 7 metrin alueella jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä.

Hakijan perustelut

Pääsisäänkäyntien arkkitehtoninen korostaminen Länsisatamankadun varrella

Päätöksen perustelut



Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sisäänkäyntien korostaminen arkkitehtuurin keinon selkeyttää rakennuksen käyttöä.

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 9.12.2015 hyväksytty asemakaava nro 12331. Asemakaavan mukaan kortteliin 20380 voidaan rakentaa asuinkerrostaloja yhteensä 46 700 k-m². Länsisatamankadun varrella rakennusalat muodostavat yhtenäisen muurin. Korkeudeltaan kadun varren rakennusalat ovat vuoroin 14:n ja vuoroin 5 kerroksen korkuisia. Jätkäsaaren liikuntapuiston puoleiseen julkisivuun asemakaava määrää kolme porttikäytävää kulkuyhteyksiksi korttelin sisäpihoille. Hyväntoivonpuiston puoleiselle julkisivulle asemakaava osoittaa erikorkuisia rakennusaloja, jotka muodostavat sarjan noin 8, 3 ja 5 kerroksen korkuisista osista. Hyväntoivonpuiston ja Länsisatamankadun varren rakennusaloja yhdistää yhteensä neljä 5-kerroksista poikittaista rakennusala. Asemakaavan asuntojen autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 hyväksymiin laskentaohjeisiin. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava nro 11350 (Kvsto 21.6.2006), jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin C2-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asuminen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Korttelin 20830 asemakaava on laadittu kokonaisuudessaan kumppanuuskaavana yhdessä Helsingin asuntotuotantopalvelun kanssa (haki- ja). Hakijan esittämät suunnitelmat poikkeavat huomattavasti laaditun asemakaavan periaatteista.

Asuntotuotantopalvelu järjesti hankkeen toteuttamiseksi Suunnittele ja rakenna -urakkakilpailun vuonna 2017. Poikkeamishakemuksessa esitetty suunnitelma on kilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen.



Korttelin 20830 tontti 1 on asemakaavan voimaantumisen jälkeen jaettu kolmeksi eri tontiksi. Tontit 2 ja 3 rakennetaan ARA-tuotantona. Tontti 4 on Hitas-kohde.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on entistä satamakenttää, joka on Jätkäsaaren aluerakentamista ja matkustajasatamaa palvelevassa tilapäiskäytössä varastointi-, pysäköinti- ja liikennealueena. Korttelin tontti 2 on rakenteilla, tontti 3 on suunnitteluvaiheessa ja hakemuksen mukainen tontti 4 urakkakilpailuvaiheessa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (16.9.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja (Jätkäsaari-seura) ilmoittaa, ettei sillä ole huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Helsingin Satama Oy:ltä.

Helsingin Satama Oy toteaa lausunnossaan (7.10.2020) että alueen asemakaavassa esitetään laivamelun erityispiirteet huomioonottavia määräyksiä, mm. vähimmäislukemana rakennuksen ulkovaipan äänitasoeroitus laivamelua vastaan ja määräys laatia rakennuksen sisätiloja, oleskeluparvekkeita ja piha-alueita koskeva meluselvitys rakennusluvassa yhteydessä. Poikkeamishakemuksen mukaan ”asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja. Tehtyjen akustisten meluselvitysten perusteella toimenpide ei heikennä pihan ja asuntojen melutasoa.” Helsingin Satama Oy:n mukaan hakemuksessa ei kuitenkaan esitetä asemakaavan edellyttämää meluselvitystä eikä suunnitelmissa muutoinkaan kuvata asuntojen sisätilojen, oleskeluparvekkeiden ja piha-alueiden melunsuojausta. Helsingin Satama Oy katsoo, että poikkeamishakemusta tulee täydentää asemakaavan määräysten mukaisella meluselvityksellä, ja suunnitella ja toteuttaa hanke siten, että rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla ja piha-alueille saavutetaan riittävä suojaustaso laivamelua vastaan.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista lausunnoista. Hakija toteaa vastineessaan, että voimassa olevassa asemakaavassa on laivamelulle seuraavat määräykset:

”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoeroitus laivamelua vastaan on oltava vähintään luhkeman tasolla.” Kyseiset Δ LAS -luvut ovat korttelissa 20830 23 dB, 26



dB, 27dB, 28 dB ja 29 dB. Asemakaavan määräyksissä lisäksi todetaan, että ”Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin (vanha alue) perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla sekä piha-alueilla”.

Hakijan mukaan asemakaavassa edellytetään tekemään meluselvitys vasta rakennuslupaa hakiessa. Asemakaava ei edellytä meluselvityksen tekemistä poikkeamishakemusta tehdessä. Meluselvitystä ei voida liittää poikkeamishakemukseen, koska poikkeamishakemuksen toteutuminen tulee muuttamaan tontin rakennusten massoittelua tilanteesta, jossa poikkeamista ei olisi. Meluselvitys ei tällöin vastaisi toteutuvaa rakentamista. Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelu tulee teettämään asemakaavan määräysten mukaisen meluselvityksen, joka ottaa laivamelun erikoispiirteet huomioon, rakennuslupavaiheessa. Kohteen kokonaissuunnittelu voidaan aloittaa vasta poikkeamishakemuksen käsittelyn jälkeen. Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelu katsoo, että Helsingin Satama Oy voi lausua rakennuslupaan liittyvän naapureiden kuulemisen yhteydessä meluselvityksestä ja sitä kautta vaikuttaa asemakaavamääräysten toteutumiseen.

Perustelut

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

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 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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



17.11.2020

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi
Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi
Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutus
- 3 Lausunto

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski, T. Tammivuori, M. Kaijansinkko
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie