



07.11.2023

Asia/21

§ 574 Sörnäinen, Leonkatu 2, poikkeamishakemus

HEL 2022-013083 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-08510, hankenumero 5049_114

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 09 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros (päivätty 3.10.2023)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10593 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12438 seuraavasti:

- Hotellirakennusten korttelialueelle (KL-1) saadaan rakentaa toimistorakennus.
- Tontin ja korttelialueen rajat saadaan ylittää siten, että rakennuksen eteläisen nurkan uloke saa maantasokerrosta lukuun ottamatta ulottua katualueelle enintään noin 3 m.
- Rakennusalan raja saadaan ylittää siten, että tontin rajojen sisällä oleva osa saa ylittää rajan enintään noin 8 m ja lisäksi rakennuksen eteläisen nurkan uloke saa maantasokerrosta lukuun ottamatta ulottua rajan ulkopuolelle enintään noin 3 m.



- Tontille osoitettu rakennusoikeus (12 000 k-m²) saadaan ylittää 700 k-m² (6 %)
- Kahvila- tai ravintolatila saadaan jättää rakentamatta maantasokerrokseen.
- Julkisivujen ääneneristävyyttä koskevista määräyksistä saadaan poiketa siten, että rakennus täyttää toimistorakennuksen mutta ei hotellin ääneneristävyysvaatimukset.
- Sähkön liittymiskojeistotila saadaan rakentaa siten, että yhteys sille toteutetaan pihan kautta.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen katualueelle ulottuvan ulokkeen alapinnan korkeus maanpinnan tasosta tulee olla vähintään 6 m.
- Energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitustuokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

SRV Rakennus Oy

Rakennuspaikka

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10593 tontti 4

Hakemus

Hakija hakee lupaa toimistorakennuksen (12 700 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12438 siten, että

- Hotellirakennusten korttelialueelle (KL-1) rakennetaan toimistorakennus.
- Tontin ja korttelialueen raja ylittyy alustavien suunnitelmien mukaisesti siten, että rakennuksen eteläisen nurkan uloke maantasokerrosta lukuun ottamatta ulottuu katualueelle noin 3 m.
- Rakennusalan raja ylittyy alustavien suunnitelmien mukaisesti siten, että rakennusala ylittyy tontin sisällä noin 8 m ja että rakennuksen eteläisen nurkan uloke maantasokerrosta lukuun ottamatta ulottuu katualueelle noin 3 m.
- Tontille osoitettu rakennusoikeus (12 000 k-m²) ylittyy 700 k-m² (6 %)



- Kahvila- tai ravintolatila jätetään rakentamatta maantasokerrokseen.
- Julkisivujen ääneneristävyttä koskevista määräyksistä poiketaan siten, että rakennus täyttää toimistorakennuksen mutta ei hotellin ääneneristävyysvaatimukset.
- Sähkön liittymiskojeistotila rakennetaan siten, että yhteys ei ole suoraan kadulle, vaan se toteutetaan pihan kautta.

Hakija perustelee käyttötarkoituksen muutosta sillä, että KL-1-korttelialueelle rakennetaan toimistorakennus.

Hakija perustelee tontin ja korttelialueen rajan sekä rakennusalan rajan ylittämistä sillä, että kaava on räätälöity hotellin arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen perusteella, rationaalinen toimistorakennus on luonteeltaan muodoltaan erilainen. Suunnitellun toimistorakennuksen nelikulmion muotoinen rakennusmassa ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusalan rajan. Suunnitelmassa on tontin länsireunassa kylmä pyöräkatos ja kiinteistömuuntamo asemakaavan ma-rakennusalan alueella, pyörävaraston ja muuntamon kattotaso on pyöräpysäköinnille varattua tilaa. Suunnitelman rakennusmassassa ylittää korttelialueen rajan kaakkoisnurkassa ulokkeena n. 3 m pituudelta ja 11 m² alalta. Ulokkeen alapinnan korkeus on n. 7 m katupinnasta. Hakijan mukaan ylitys parantaa arkkitehtonista laatua kaupunkikuvassa.

Hakija perustelee rakennusoikeuden ylitystä sillä, että toiminnallinen suunnittelu tarkentaa käytettävää kerrosalaa muun muassa ilmanvaihtokonehuoneen koon osalta.

Hakija perustelee ravintolan tai kahvilan rakentamatta jättämistä maantasokerrokseen sillä, että suunnitelmassa Hermannin rantatien puolella ensimmäisessä kerroksessa on aulatiloja ja maantasokerroksen julkisivut ovat avoimet. Ravintolan rakentamisen mahdollisuutta ei ole pois suljettu. Kahvilaan tai ravintolaan varaudutaan huomioimalla talotekniset varaukset keittiölaitteistolle.

Hakija perustelee poikkeamista ääneneristävyysmääräyksestä sillä, toimistokäytössä VM päätöksen 993/1992 mukaisiin ääniarvoihin päästään liikennemeluselvityksen mukaan ulkovaipan äänitasoerolla pohjoisjulkisivulla LA, vaad 27 dB ja länsijulkisivulla LA, vaad 25 dB. Rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan myöhemmin parantaa esimerkiksi ikkunoiden ääneneristävyttä.

Hakija perustelee poikkeamista sähkön liittymiskojeistotilan yhteydestä sillä, että suunnitelmassa kiinteistömuuntamo on sijoitettu pihalle, johon on vapaa yhteys kadulta.



Hakija on 19.9. ja 3.10.2023 päivittänyt hakemustaan ja siihen liittyviä alustavia suunnitelmia. Uusissa suunnitelmissa poikkeamisten määrä ja laajuudet ovat pääosin pienentyneet.

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 8.11.2017 vahvistettu asemakaava nro 12438. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on hotellirakennusten korttelialuetta (KL-1). Korttelin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 12 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on XV. Sitä koskevat mm. seuraavat asemakaavamääräykset:

- Rakennukselle osoitettu rakennusala myötäilee osittain tontin reunoja ja painottuu tontin itä- ja eteläkulmiin.
- Maantasokerrokseen tulee rakentaa ravintola tai kahvila Hermannin rantatien tasoon.
- Julkisivuille on osoitettu merkintä (dB), joka osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla. Merkinnän arvo vaihtelee julkisivuilla välillä 34–39 dB. Korkein arvo on osoitettu rakennusalan pohjoiselle, Junatien vastaiselle julkisivulle.
- Jokaiseen kortteliin on rakennettava sähkön liittymiskojeistotila, josta tulee olla suora yhteys kadulle.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi C1.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton. Tontti on kaikista suunnista Leonkadun, Hermannin rantatien ja Junatien ympäröimä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.11.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helen Oy:tä, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseumuseo).



Uudenmaan ELY-keskus katsoo lausunnossaan 14.12.2022, että maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaan hanke edellyttää asemakaavan muuttamista.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa.

Poikkeaminen korttelialueen käyttötarkoituksesta voidaan sallia. Toimistorakennus lisää Kalasataman toimitilarajontaa ja edistää alueen kokonaissuunnitelman toteutumista. Kalasatamaan on rakenteilla tai suunnitteilla muita hotelleja, joten käyttötarkoituksesta poikkeaminen tontilla 10593/4 ei heikennä alueelle tavoiteltua hotellitarjontaa. Alueella aiemmin voimassa olleessa asemakaavassa nro 12070 korttelialue on ollut osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Aiemman kaavan perusteella asemakaavoitus katsoo, että tontin soveltuvuus toimistotornille sekä ratkaisun alueelliset vaikutukset on riittävästi arvioitu, ja käyttötarkoituksesta poikkeaminen voidaan sallia ilman asemakaavan muuttamista.

Poikkeaminen tontin ja korttelialueen rajasta voidaan sallia. Ylityksen syynä on hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämä Hermannin rantatien puoleinen suora julkisivu, jonka vuoksi rakennus ulottuu katualueen päälle muodostaen ulokkeen. Suunnitteluratkaisu on kaupunkikuvallisesti asemakaavaa tiiviimpi ja mielenkiintoisempi, ja siten kannatettava.

Poikkeaminen rakennusalan rajoista voidaan sallia. Asemakaavassa rakennukselle osoitettu rakennusala mukailee tontille laaditun hotellin viitesuunnitelman mukaista peittoalaa. Rakennuksen käyttötarkoitusta koskevan poikkeamisen takia ovat rakennusalan rajojen ylitykset perusteltuja toimivimman pohjaratkaisun saavuttamiseksi. Alustavissa suunnitelmissa esitetyn rakennuksen päämassa sijoittuu tontin itäreunaan asemakaavassa osoitettua periaatetta noudattaen. Ratkaisu on julkisivumateriaalien ja muilta osilta asemakaavan tavoitteiden mukainen, joten rakennusalan rajoista poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Rakennusoikeuden ylitys voidaan sallia. Asemakaavassa on ollut tavoitteena haasteellisen tontin rakentaminen mahdollisimman tehokkaasti.

Poikkeaminen kahvila- tai ravintolatilatoteuttamisesta voidaan sallia. Suunnitelmassa maantasokerros toteutetaan avoimena toimistoraken-



nuksen aulana siten, että tilan rakentamisessa huomioidaan talotekniset varaukset keittiölaitteistoille.

Poikkeaminen julkisivujen ääneneristävyttä koskevista määräyksistä voidaan sallia. Suunnitelmassa varaudutaan täyttämään toimistorakennuksen ääneneristävyysvaatimukset. Rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan kuitenkin tarvittaessa parantaa ääneneristävyttä, mikäli rakennus muutetaan muuhun kaavan sallimaan käyttötarkoitukseen.

Poikkeaminen sähkön liittymiskojeistotilaa koskevasta määräyksestä voidaan sallia, koska esitetty ratkaisu on kaavan tavoitteiden mukainen ja tila on helposti maantasossa saavutettavissa.

Käyttötarkoituksesta poikkeamisen takia hankkeelle asetetaan nykyisiä asemakaavamääräyksiä vastaava päätösosasta ilmi käyvä energiatehokkuutta koskeva ehto.

Uloketta varten päätösosasta ilmi käyvä ehto. Katualueelle rakennettavat ulokkeet eivät saa estää katualueen normaalia käyttöä tai ylläpitoa, eivätkä ne saa aiheuttaa vaaraa katualueella liikkuville ajoneuvoille.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö 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 15 a
Rakennusvalvontataksa 2023, 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 09 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros (päivätty 3.10.2023)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus (päivätty 19.9.2023)
- 2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto



07.11.2023

Asia/21

Valmistelija tiedoksi