



arkkitechdit

PELICAN KAARI, KANTELETTARENTIE 1A

Asiointitunnus LP-091-2021-01872
 Osoite Kantelettarentie 1a, 00420 Helsinki
 Kaupunginosa 33 Kaarela
 Kortteli 33204
 Tontti 10

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Kohde on rakentamaton tontti, jolle on tehty suunnitelma uudisrakennuksesta. Rakennukseen on suunniteltu Pelican-itsepalveluvarasto, jonka toiminta sijoittuu yhteen 6-kerroksiseen rakennukseen.

Tontti kuuluu asemakaavassa määriteltyyn Toimistorakennusten korttelialueelle (KT). Tontin ala on 2945 m² ja rakennusoikeudeksi on määritelty 5 500 kerrosalaneliometriä. Tontin käytetty kerrosala ei muutu.

1. Poiketaan asemakaavassa määritellystä tontin käyttötarkoituksesta

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määritellystä tontin käyttötarkoituksesta. Asemakaavassa tontti on määritelty Toimistorakennusten korttelialueeksi.

Rakennukseen ehdotetaan sijoitettavaksi itsepalveluvarastoja. Osaan rakennuksen lounaispäädyn maantasokerrokseen ehdotetaan näyteikkunallisia flex-/pop-up-yksiköitä, joiden avoimuuden on tarkoitus elävöittää katukuvaa.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Kaava on vuodelta 2008 ja astunut voimaan vuonna 2009. Korttelin 33204 kolme tonttia, joihin toimistorakentamista on osoitettu, ovat edelleen rakentamattomia. Poikkeamispäätöksellä on tarkoitus edistää alueen rakentumista.
- Varastotoiminta on myös palvelutarjontaa, joka tukee Helsingin yleiskaavan tavoitetta toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyttämisestä.
- Sijainti Kehä I varrella ja kauppakeskus Kaaren yhteydessä parantaa pienvarastotoiminnan saavutettavuutta ja laajentaa varaston palvelusädetä.

2. Poiketaan asemakaavassa määritellystä rakennusalasta

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määritellystä rakennusalasta. Asemakaavassa rakennusala muodostaa Z-muotoisen massan, jossa ulkonevat päädyt ovat samankokoiset.

Rakennuksen kerrosala ehdotetaan sijoitettavaksi tiiviimmälle alalle siten, että rakennuksen luoteisosa siirtyy kaakkoon ja massa tiivistyy lounaaseen, lähemmäksi keynen liikenteen väylää. Nämä muutokset johtavat ylityksiin asemakaavassa määritellystä rakennusalasta.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Rakennusalan ylitykset mahdollistavat rakennusmassan tiivistämisen siten, että varastotoiminnan logistinen toiminta voidaan keskittää tontin pohjois- ja koillisosaan. Tämä järjestely myös parantaa tontin liikenneturvallisuutta.

L Arkkitehdit Oy
 Kalevankatu 6
 00100 Helsinki
 Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
 Y 0945582-9

info@l-ark.fi
 www.l-ark.fi

- Rakennusmassan tiivistyminen lounaaseen tuo rakennusta lähemmäksi kevyen liikenteen väylää. Kyseiseen rakennuksen osaan on tarkoitus sijoittaa niin sanottuja flex-/pop-up-yksiköitä, jotka tuovat avoimuutta ja elävyyttä rakennuksen maantasokerrokseen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

3. Poiketaan asemakaavassa määrittelystä julkisivumateriaalista

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määrittelystä julkisivumateriaalista. Asemakaavassa rakennuksen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi määritetään rappaus tai väribetoni.

Rakennukseen ehdotetaan ulkoverhousta kivikomposiitista.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Kivikomposiitti on kestävä ja laadukas materiaali, joka mahdollistaa yhtä korkeatasoisen ilmeen, kuin asemakaavan määrittelemät materiaalit.
- Kivikomposiitti mahdollistaa kevyemmän ja rakennusteknisesti tarkoituksenmukaisemman rakentamistavan rakennukseen sijoitettavan toimintaan nähden.

4. Poiketaan asemakaavassa määrittelystä julkisivun jäsentelystä

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määrittelystä julkisivun jäsentelystä. Asemakaavan mukaan rakennuksen päädyissä tulee korostaa pystysuuntaisia ja pitkillä sivuilla vaakasuuntaisia aiheita.

Suunnitelmassa poiketaan molempien aiheiden korostamisen suhteen ja tässä yhteydessä ehdotetaan julkisivujen kehittämistä eteenpäin Rakennusvalvonnan ja Kaupunkikuvatyöryhmän (KKT) käytävän keskustelun yhteydessä. Korostetut aiheet voisivat esimerkiksi olla yhdensuuntaisia kauttaaltaan.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Asemakaavassa esitetty julkisivujäsentely luonnistuu toimistorakennuksessa, jossa ikkunoiden aukotus johtaa luontevasti ratkaisuun, missä esimerkiksi pitkillä sivuilla on mitä todennäköisemmin vaakasuuntainen nauhaikkunaihe. Koska varastoiminen ei toimintana kaipaa suuria aukkomääriä, jää esitetty julkisivujäsentely osittain vaille rakenteellista perustaa.
- Hyvän ja yleiskaavan tavoitteleman kaupunkikuvan saavuttamiseen on myös muitakin ratkaisuja esitettyjen korostusten lisäksi.

5. Poiketaan asemakaavassa määrittelystä autopaikkamäärästä ja niiden yhteiskäytöstä

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määrittelystä pysäköinnin vähimmäismäärästä ja autopaikkojen yhteiskäytöstä. Asemakaavan mukaan autojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap / kerrosalan 60 m² kohti. Eli $5\,500\text{ m}^2 / 60\text{ m}^2 = 92\text{ ap}$. Tämän lisäksi niin maanpäällisten kuin maanalaisten pysäköintipaikkojen tulee olla yhteiskäyttöisiä KT-korttelialueella.

Suunnitelmassa esitetään, että autopaikkoja rakennettaisiin vähintään 1 ap / rakennusoikeuksellisen kerrosalan 920 m² kohti eli $5\,500\text{ m}^2 / 920\text{ m}^2 = 6\text{ ap}$ (sisältäen kääntöpaikan yhteyteen osoitetut autopaikat) mutta kuitenkin korkeintaan 9 ap. Kääntöpaikan yhteyteen rakennetut autopaikat on tarkoitus toteuttaa yhteiskäyttöisinä mutta muut mahdollisesti aidatulle alueelle sijoittuvat autopaikat jäisivät itsepalveluvaraston käyttöön.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Suunnitelmissa esitetty autopaikkamäärä on toiminnalle luonteva. Itsepalveluvarastojen asiakkaat tuovat tyypillisesti tavaroita varastoihin satunnaisesti ja vaihteleviin kelloaikoihin. Näin ollen asiakkaat tarvitsevat autopaikkoja hyvin vähäisessä määrin.
- Poikkeamisluvan ennakkoneuvottelun yhteydessä käydyssä keskustelussa katsottiin, että sopiva autopaikkamäärä hankkeeseen sijoittuu ehdotettuun 6–9 autopaikan haarukkaan. Tähän haarukkaan päädyttiin vertaamalla muita vastaavanlaisia itsepalveluvarastoja Pelican Self Storagen toimittamien tilastojen perusteella.

6. Poiketaan asemakaavassa määritellystä pyöräpaikkamäärästä

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määritellystä polkupyörien pysäköintipaikkamäärästä. Asemakaavan mukaan polkupyörille on osoitettava 200 polkupyörän pysäköintipaikka.

Suunnitelmassa esitetään, että pyöräpaikkoja vähennetään tuntuvasti ja niitä olisi 10 paikkaa.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Itsepalveluvarastojen asiakkaat tuovat tyypillisesti tavaroita henkilö-, paketti- tai kuorma-autolla ja polkupyörällä asioiminen on melko harvinaista.
- Todennäköisimmät polkupyörällä varastoon tulijat ovat varaston työntekijät ja pop-up-yksiköissä asioivat.

7. Poiketaan asemakaavassa määritellystä aitaamisesta

Haetaan lupaa poiketa asemakaavan rajoituksista liittyen tontin aitaamiseen. Asemakaavan mukaan piha-alueita ei saa aidata muualla kuin virkistysalueeseen rajoittuvalla rajalla, jossa aidan tulee olla läpinäkyvä.

Suunnitelmassa esitetään aitaamista, joka kattaa tontin pohjois- ja koillisosan.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Aitaaminen estää asiattomien henkilöiden oleskelua alueella ja parantaa varastorakennuksen murtoestoa. Aita toimii samalla turvallisuutta lisäävänä rakenteena, koska lastausalueeseen rajautuvassa maastossa on tuntuvia korkeuseroja.

8. Poiketaan asemakaavassa määritellyistä istutettavista alueista

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määritellyistä istutusalueista. Kaavassa tontille on määritelty niin istutettavia kuin maanvaraisia istutettavia alueen osia.

Suunnitelmassa esitetään, että tontin pohjois- ja koillisosa otetaan varaston logistiikkaa ja lastaustoimintaa palvelemaan käyttöön. Tämä toiminta vaatii kyseisten alueiden päällystämisen tarkoittaen samalla istutettavan alueen poisjättämistä. Tämän lisäksi rakennuksen lounaispäädyn tuntumaan ehdotetaan jalankululle varattua lisäyhteyttä, jonka tarkoituksena on tarjota pääsy lounaispäädyn maantasokerroksen flex-/pop-up-yksiköihin. Lisäyhteyden tuntumaan on myös tarkoitus sijoittaa kohdassa 6 mainitut 10 pyöräpaikkaa.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Varastoiminen on tilaa vaativaa toimintaa ja turvalliset logistiset järjestelyt edellyttävät riittävästi tilaa operoinnille varastorakennuksen tuntumassa. Kaupunkikuvallisesti tämä toiminta on luontevasti sijoitettavissa tontin pohjois- ja koillisosaan, viereisen lastausalueen yhteyteen.

9. Poiketaan asemakaavassa määritellystä äänen eristävydestä liikennemelua vastaan

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määritellystä ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä liikennemelua vastaan. Asemakaavakartta osoittaa rakennusalan sivuja, joiden ääneneristävyys on oltava vähintään 35 dBA.

Suunnitelmassa esitetään vapautusta ääneneristävyysvaatimuksista ja näiden koskemista vain tiloja, joissa on pysyvästi työskentelevää henkilökuntaa – eli myymälätila ja henkilökunnan taukotilat.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Varastoiminen on toimintaa, jolla ei ole vaatimuksia ääneneristävyysvaatimusten suhteen.

10. Poiketaan asemakaavassa määritellystä jätehuollon sijainnista

Haetaan lupaa poiketa asemakaavassa määritellystä jätehuollon sijainnista. Asemakaava osoittaa jätehuollon rakennuksen rungon sisään.

Suunnitelmassa esitetään jätehuollon sijoitettavaksi erilliseksi pieneksi yksiköksi lastausalueen yhteyteen.

Perustelut poikkeamiselle kaavamääräyksistä:

- Jätehuollon sijoittaminen lastausalueeseen rajautuvaan ulkoseinään kuluttaa pinta-alaa, joka olisi mahdollista vuokrata drive-up-yksikköinä (suoraan ulkoa lastattavina varastoina).
- Varastokeskuksessa ei ole jätehuoltoa asiakkaille ja heidän on yleisehtojen mukaisesti huolehdittava omista jätteistään. Tästä johtuen odotettavan jätteen määrä on pieni ja liittyy varaston ylläpitoon.
- Tontin pohjois- ja koillisaletta valjastetaan lastauskäyttöön ja logistisiin järjestelyihin. Täten kaupunkikuvallinen painopiste keskittyy kaakkoon ja lounaaseen.



Arvio poikkeamisten vaikutuksista

Edellä listattujen poikkeamisten on tarkoitus avittaa tontin ja alueen rakentumista. Kolmesta toimistorakentamiseen tarkoitettuista tonteista, tontti 10 on syrjäisin kauppakeskukseen nähden ja sijaitsee kauppakeskuksen lastausalueen ja Kehä I:n välissä, mikä tekee kyseisestä tontista vähiten houkuttelevamman alkuperäiseen kaavailtuun käyttöön.

Helsingin yleiskaavassa hanke sijaitsee liike- ja palvelukeskusta-alueella, jota on toiminnallisesti tarkoitus kehittää sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kiinnittämällä huomiota ratkaiseviin tekijöihin, kuten maantasokerroksen avoimuuteen ja istutettaviin alueisiin, sekä rakentamisen laatuun on mahdollista päätyä ratkaisuun, joka ajaa yleiskaavan ajamia tavoitteita. Maantasokerrokseen sijoitettavat pop-up-tilat tukevat esimerkiksi yleiskaavan tavoitetta kadulle avautuvista liiketiloista.

Monikerroksisen rakennuksen myötä tonttia käytetään tehokkaasti ja samalla saavutetaan kaupunkimainen mittakaava toiminnalle, joka useimmiten yhdistetään teollisuusalueisiin. Myös hankkeen yhteydessä viranomaisten kanssa jo käyty ja käytävä keskustelu edesauttaa ratkaisua, joka on urbaani ja keskustamainen rakennuksen käyttötarkoituksesta huolimatta.

Tämän lisäksi itsepalveluvarastointi on liiketoimintaa, joka lisää alueen toiminnallista monipuolisuutta. Hanke sijaitsee hyvien yhteyksien varrella ja on hyvin saavutettavissa myös julkisella liikenteellä - tuleva pikaraitiotie parantaa tilannetta entisestään. Keskeinen sijainti laajentaa itsepalveluvaraston palvelusädettä ja vähentää matkojen määrää ja pituutta vastaavanlaisen palvelun tavoittamiseksi kauempana. Toisaalta itsepalveluvarastointi ei lisää merkittävästi liikennettä, koska asiakas- ja liikennemäärät eivät ole kovin suuret ja jakautuvat tasaisesti päivän mittaan.

Tiivistettynä on siis mahdollista todeta, että vaikka hanke esittää tontille asemakaavasta poikkeavaa toimintaa, hanke ei ole ristiriidassa Helsingin yleiskaavan alueelle asettamien tavoitteiden kanssa.

Lari Matero Párraga
Arkkitehti
L Arkkitehdit Oy

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi