

31.08.2023

Rakennusvalvontapäällikkö on 31.08.2023 tehnyt seuraavan rakennuslupapäätöksen
§ 16

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.09.2023, jolloin päätöksen katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	20-1358-23-S LP-091-2023-02433
Hakija	Vastant Hospitality B.V.
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0026-0008 Länsisatamankatu 20a
Pinta-ala	1556 m ²
Kaava	12272
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	5800 m ²
Alueen käyttö	KL-1 Toimitilarakentamisen korttelialue.

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä koskien sallitun kerrosluvun ylitystä, autopaikan sijoittamista tontille, julkisivun sisäänvedon syvyysmittaa sekä jalankulkuarkadin syvyysmittaa

Poikkeamispäätös koskee neljä-/seitsemänkerroksisen hotellirakennuksen rakentamista.

Poikkeukset asemakaavasta:

Kerrosluku

Kaavamääräys: III Roomalainen numero osoittaa rakennusten rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Poikkeus: Pohjoissiiven kerrosluku on IV.

Poikkeuksen perustelu: Koska Helvi Leiviskän kuja nousee koillisesta kohti, jäävät katutasen tilat osittain maan alle kadun puolella.

Sisäänkäynnin tasoon ei tästä johtuen voida sijoittaa hotellihuoneita. Kellarin tulvariskin välttämiseksi ja kerrosten esteettömyyden toteuttamiseksi väestönsuoja ja tekniset tilat sijoitetaan maanpäälliseen kerrokseen maanalaisen kellarin sijaan.

Siiven kokonaiskorkeus jää lisäkerroksesta huolimatta matalaksi johtuen matalasta kerroskorkeudesta. Poikkeaman vaikutus naapurisiin varjostukseen on vähäinen.

Länsisatamankadun puoleisen julkisivun sisäänveto

Kaavamääräys: 6. ja 7. kerroksen tulee olla sisäänvedettyjä alempien kerrosten julkisivupinnasta noin 5 metriä.

Poikkeus: 6. ja 7. kerrokset ovat 3 metriä sisäänvedettyjä.

Poikkeuksen perustelu: Hotelli rakennetaan modulaarisista CLT-

elementeistä 2. kerroksesta ylöspäin. Moduuleja kääntämällä pystytään luomaan enimmillään 3 metrin sisäänveto julkisivuun. Sisäänvetoa korostetaan julkisivun rappauskäsittelyllä.

Autopaikka tontilla

Kaavamääräys: Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

Poikkeus: Pihalle sijoitetaan yksi esteetön pysäköintipaikka

Poikkeuksen perustelu: Hotellille edellytetään yksi esteetön pysäköintipaikka.

Yhden maanalaisen pysäköintipaikan toteuttaminen ei ole realistista ja esteettömän paikan sijoittaminen alueelliseen pysäköintilaitokseen ei palvele paikan tarvitsijaa.

Arkadin leveys Länsisatamankadulla

Kaavamääräys: Rakennukseen tulee jättää kirjaintunnusten y ja Z välisellä osalla katutasoon vähintään kerroksen korkuinen kulkuaukko. Rakennuksen kantavat pilarit tulee sijoittaa rakennusalan rajaan siten, että ne muodostavat arkadin. Kulkuaukon vapaan leveyden tulee olla vähintään 3,0 m. Tila on varattava yleiselle jalankululle.

Poikkeus: Arkadin vapaa leveys on 2,7 m pilarien kohdalla.

Poikkeuksen perustelu: Arkadin vaadittu vapaa kulkuleveys 3 metriä alittuu vain paikallisesti kantavien pilareiden kohdalta. Kaventavien pilareiden paksuus ja kaventuma on minimoitu.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Rakennusoikeus

5800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<-m500 Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lausunnot

Lausunnon antaja

Kaavoittajan kannanotto

Lausunto pvm

22.08.2023

Lausunnon tulos

puollettu

Päätös

Haettu lupa myönnetään.

Hakemuksessa esitetyt poikkeamiset asemakaavan määräämistä kerrosluvusta, autopaikan sijoittamisesta tontille, julkisivun sisäänvedon syvyysmitasta sekä jalankulkuarkadin syvyysmitasta myönnetään.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätöksen perustelut 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 171 §, 173 § ja 174 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 31.08.2023

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Juha Sundqvist
arkkitehti

Liitteet Hakemus 1 kpl
Valtakirja 1 kpl
Naapurin kuuleminen 2 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.09.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 05.10.2023.

Luvan voimassaoloaika Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.