

Poikkeaminen

Konalankuja

Asiointikunta Helsinki	Hakemuksen vaihe Täydennettävänä
Kiinteistötunnus 91-32-38-8	Hakemus jätetty 13.11.2024
Asiointitunnus: LP-091-2024-09670	Käsittelijä (Tyhjä)
Hankkeen osoite Konalankuja	Hakija JM rakenne Oy
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
<p>Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä</p> <p>Asemakaavassa 12665 on osoitettu pysäköinti LPA rakennukseen ja samaan rakennukseen on osoitettu myös ohjeellinen vähimmäisala m770, jolle tulee rakentaa liike-, palvelu- tai myymälätilaa.</p> <p>Myöhemmin haettavalla rakennusluvalla rakennetaan tuleva pysäköintilaitos.</p> <p>Poikkeamispäätöstä haetaan perustettavan yhtiön nimiin. Hakijana toimii kiinteistön nykyinen omistaja JM Suomi, mutta kiinteistö tulee siirtymään alueen hankkeiden / toimijoiden yhteisomisteiseen yhtiöön, jonka osallisina tulevat olemaan kaikki alueen toimijat (JM Suomi, KEVA ja TA-Yhtymä Oy).</p> <p>Liiketilän viereinen laajennusvaraus toteutetaan liittymällä olevan liikelan teknisiin liittymiin, vesi-, viemäri, ilmanvaihto ja sähkö . Rakenteelliset ratkaisut tehdään irrallaan pysäköintirakennuksen kylmistä rakenteista teknisesti samalla tavalla kuin nyt rakennettava liiketilakin toteutetaan.</p>

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Poikkeus 1:

Haetaan poikkeamaa asemakaavan ohjeellisesta vähimmäisalan määräyksestä m770 niin, että pysäköintirakennukseen yhteydessä toteutetaan 230k-m2 liiketila sekä jätetään liiketilan myöhempään laajentamiseen tilavaraus n. 200k-m2.

Liiketilalle on haettu käyttäjää usean vuoden ajan ja asemakaavan laatimisen ajankohdan suuruiselle liiketilalle ei ole löytynyt käyttäjää tai investoria.

Asemakaavan poikkeamista haetaan ratkaisulle, jossa liiketilan ohjeellinen ala olisi pysäköintirakennuksen valmistumistuessa 230k-m2. Liiketilan myöhemmälle laajentamiselle jätetään noin 200k-m2 laajennusvaraus. Laajennusvaraus sijoittuu rakennettavan liiketilan viereen siten, että tekniset liittymät vesi-, viemäri, ilmanvaihto ja sähkö on helppo toteuttaa.

Haemme poikkeusta niin, että asemakaavan tavoitteen mukainen katutasen elävyys saavutetaan hakemuksen kokoisella liiketilalla, liiketilan laajennusvarauksella ja polkupyörien säilytystilalla jotka kaikki yhdessä avautuvat kadulle samassa laajuudessa kuin asemakaavan suuruinen liiketilakin avautuisi.

Erityisenä perusteluna on asemakaavan toteutumisen edistäminen, jossa asemakaavan asuntoja toteutetaan Helsingin kaupungin maankäyttösopimuksen mukaisesti sekä vapaarahoitteisesti, että yleishyödylliselle yhtiöille, joiden yhteisöomistukseen tuleva pysäköintirakennus tulee. Pysäköintilaitoksen rakentamista ei pystytä käynnistämään asemakaavan laajuisella liiketilan rakentamisvelvoitteella. Asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta on maankäyttösopimuksessa Helsingin kaupungin toimesta osoitettu korkotuettuun asuntorakentamiseen 48%. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) korkotukilainan sääntöjen mukaan korkotukea voidaan myöntää ainoastaan vuokra- ja asumisoikeusasuntojen sekä niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakentamista varten. Liiketilojen rakentaminen ei kuulu korkotuetun rahoituksen piiriin.

Poikkeus 2:

Haetaan poikkeusta myös rakennusalueen rajan ylittämiseen sisäpihan puolella lounaassa 1,8m ja kaakossa 2,6m. Perusteluna on rakennusrungon vaatiman tilan huomioiminen rakennusrungon keskellä (1,8m) ja porrashuoneen sijoittaminen käyttöturvallisuuden ja toiminnallisuuden kannalta optimaaliseen paikkaan (2,6m).

Poikkeus 3:

Haetaan poikkeusta asemakaavassa sisäpihalle osoitetun kolmikerroksisen osan rakentamisesta. Perusteluna on, että kolmikerroksiselle osalle ei ole asemakaavan mukaista käyttötarvetta ja ko. tontin ala saadaan vapautettua avoimeksi istutetuksi alueeksi sisäpiha suuntaan ja käytettyä vähäiseltä osin liiketilan jätehuollolle konalankujan päässä tonttia.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi (Tyhjä)	Rekisteröintipäivä 21.01.2023
Maapinta-ala 0.2597	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Asemakaava
-------------------------------	-----------------------------------

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi JM rakenne Oy	Y-tunnus 1974161-8
------------------------------	------------------------------

Yhteysosoite

Katuosoite Hevonsenkenkä 3, 15krs.	Postinumero 00260
--	-----------------------------

Postitoimipaikka Espoo	Maa Suomi
----------------------------------	---------------------

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Riku	Sukunimi Korhonen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0405390281	Sähköposti riku.korhonen@jmoy.fi
------------------------------	--

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei
Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Yritys/yhteisö

Nimi JM rakenne Oy	Y-tunnus 1974161-8
------------------------------	------------------------------

Laskutusosoite

Katuosoite Hevonsenkenkä 3, 15krs.	Postinumero 00260
Postitoimipaikka Espoo	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Riku	Sukunimi Korhonen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0405390281	Sähköposti riku.korhonen@jmoy.fi
------------------------------	--

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei

Verkkolaskutustiedot

Verkkolaskuosoite 003719741618	OVT-tunnus (Tyhjä)
-----------------------------------	-----------------------

Välittäjä
InExchange Factorum AB (INEXCHANGE)

Laskuviite
Konalankujan P poikkeuslupa

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)
-------------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 163 pysäköintitalot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 5
Kerrosala 779	Kokonaisala 9875

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Ei
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Ei
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Ei

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei

Muita vaikutuksia
rakennus toteutetaan asemakaavan mukaista pysäköintiä varten.

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Kyllä	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 10	Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi Ari Hans Bernhard	Sukunimi Bungers
------------------------------	---------------------

Postitus

Katuosoite Pursimiehenkatu 6c	Postinumero 00150
Postitoimipaikka HELSINKI	Maa Suomi

Yritys/yhteisö

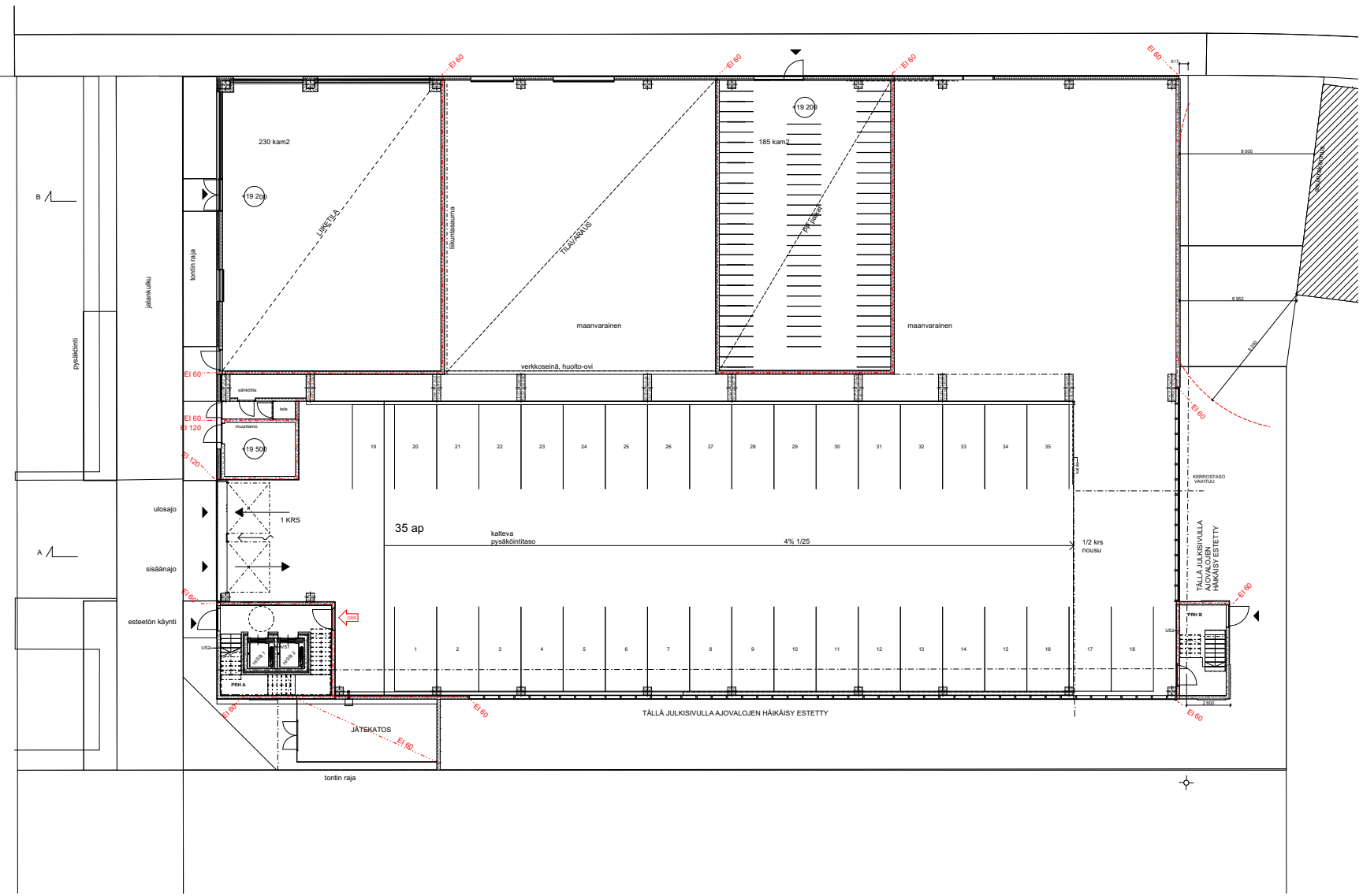
Nimi ARRAK arkkitehdit

Liitteet

Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
reportdisplay.pdf	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	Hakija	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	Riku Tapani Korhonen 11.11.2024
Valtakirja.pdf	Valtakirja	Hakija	Valtakirja	Riku Tapani Korhonen 11.11.2024
A-1248-01 ASEMAPIIRROS.pdf	Asemapiirustus	Pääpiirustus	Asemapiirros	-
A-1248-08 JULKISIVUT.pdf	Julkisivut	Pääpiirustus	Julkisivupiirustus	-
A-1248-07 LEIKKAUKSET.pdf	Leikkaukset	Pääpiirustus	Leikkauspiirustus	-
A-1248-02 1. KRS.pdf	1 krs	Pääpiirustus	Pohjapiirustus	-
A-1248-03 2. KRS.pdf	2 krs	Pääpiirustus	Pohjapiirustus	-
A-1248-04 3. KRS.pdf	3 krs	Pääpiirustus	Pohjapiirustus	-
A-1248-05 4. KRS.pdf	4 krs	Pääpiirustus	Pohjapiirustus	-
A-1248-06 5. KRS.pdf	5 krs	Pääpiirustus	Pohjapiirustus	-
Lupapistehakemus.pdf	Hakemus	Päätöksenteko	Hakemus	-
Lainhuutotodistus_91-32-38-8.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Riku Tapani Korhonen 11.11.2024
A.04.2 NÄKYMÄ.pdf	Näkymä konalantieltä	Suunnitelmat	Muu suunnitelma	-



PYSÄKÖINTIRAKENNUS KONALANTIETÄ



ALUSTAVA 21.11.2024

KONALANJE	KOHDE	10001	WWW.KONALANJE.FI
Konala 02	32008	B	
ALUE			VERKOSTOON KOSKEVAT KÄYTTÖOHJEET
WSPURUS			ETRS-2011 / N2000
LUONNOSKAKENNUS			1
Projekti			1. KRS
Konalankujan pysäköinti			1.100

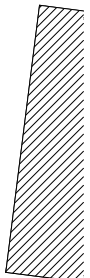
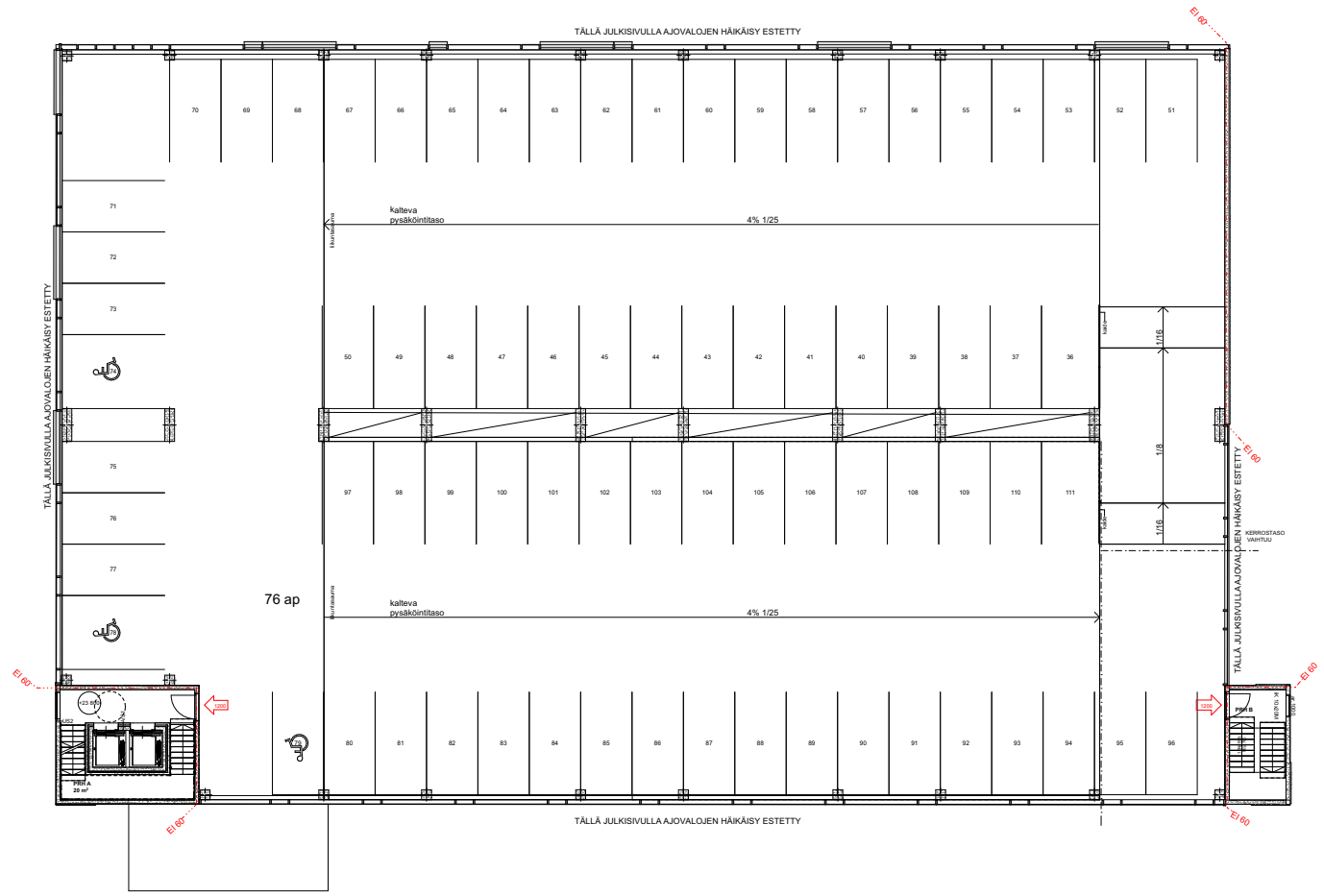
KUNTO: KONALANJE 00120 HELSINKI
 Helsinki: 21.11.2024
 ARKITEHTI: AB
 SUUNNITTELIJA: SUOKKA
 SUUNNITTELU: SUOKKA

A-1248-02

Arviointi: 1248 Konalankuja P-talo LUPA
 ARRAK
 ARRAK KKI F E HDIT O Y
 ARRAKINEN K C A S OY
 p. +358 9 6228 740 etu@arrak.fi
 www.arrak.com

B

A



ALUSTAVA 21.11.2024

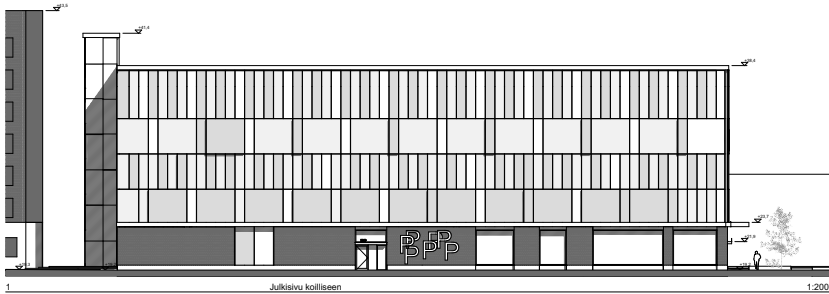
Kunta/Kylä	Kortit	1000	00000000000000000000
Konala 02	32008	B	
Yhteisö			Käytännöllinen ja tekninen toteutus
Uusiutumiskausi	2020-2029		
Uusiutumiskausi			
Uusiutumiskausi			
Konalan kategoria	2. KRS		1.100

KUNTA: KONALANTE 00120 HELSINKI
 HELSINKI: 21.11.2024
 AB
 SUUNNITTELU:

ARKITEHTI: ARRAK
 ARRAK KKIIF EHDIT OY
 Suunnitella E C A -n. 00100 Helsinki p. +358 9 6228 740 etunimi.suunnitella@arrak.com www.arrak.com

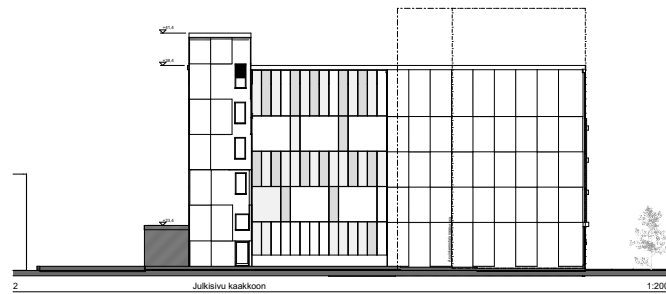
1248 Konalankuja P-talo LUUPA

A-1248-03



Julkisivu koilliseen

1:200

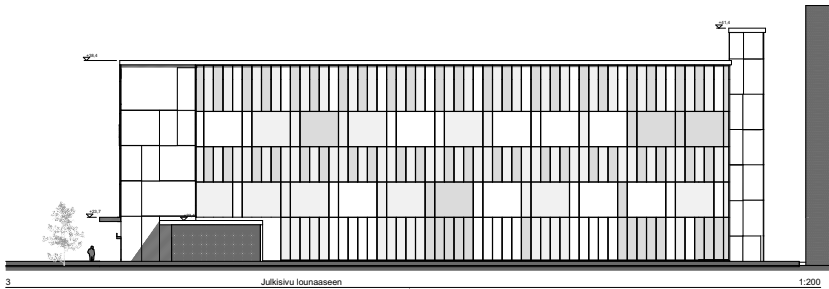


Julkisivu kaakkoon

1:200

JULKISIVUMATERIAALIT

1. TILILAATTA, VAALEA RUSKEA
2. BETONISORKKELI, HARMAA
3. BETONI, HEIKAN RUSKEA
4. LASI, KIRKAS
5. METALLILEVY, PERFOROITU, VAALEA RUSKEA 1
6. METALLILEVY, PERFOROITU, VAALEA RUSKEA 2
7. METALLILEVY, PERFOROITU, VAALEA RUSKEA 3
8. OVI, KOKONAARBIT JA RÄYSTÄSPELTI, ANTRASIITTI
9. METALLISTAT, HEIKAN RUSKEA



Julkisivu luunaaseen

1:200



Julkisivu luteeseen

1:200

ALUSTAVA 21.11.2024

ETÄISYYS	KOHTEEN	LOUNAIN	VAHVAKATU 10/12 HELSINKI
Kohale 02	32038	B	
ALUE	KONALANKUJAN PYSÄKÖINTIALUE		
VIIVUUS	ETRS-0002 / N2000		
LUOJOSKAKENHUS	PAIKKARUUS		
Konalan kujan pysäköinti	JULKISIVUT	1:200	

ARVON: KONALANTEE 00120 HELSINKI
 Helsingin 13.11.2024 AB

A-1248-08

ARRAK
 Arvi Bungsers arkkihehti SAFA 0405174925
 KIVIKIIFEHDIT OY
 1248 Konalankuja P lato LUPA