

Kaj/ESn

Khs dnro	2007 - 1544 / 526
Strn dnr	
Saap./Anl.	13 -06- 2007

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Poikkeamisen hakijan vastine kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoon
poikkeamishakemuksesta (Kslk 2007-532, Rakvv 40-767-07-S 21.3.2007)

Poikkeamisen hakija: XXXXXXXXX , jättöpäivä 13.3.2007

Poikkeaminen ulko-ovien saamiseksi avotilaan
Yläkaskentie 29 kaup.osa 40 kortteli 180 tontti 21

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon perusteella totean vastineena seuraavaa:

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen on perusteltava erityisellä syyllä. Hakemuksessani esitin syyksi rakennuksen suojaamisen säävaikutuksilta, käyttäjän ja naapureiden esteettiset syyt ja energiataloudelliset syyt. Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeessa "Poikkeaminen", tammikuu 2001, erityisinä syinä mainitaan mm. rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttäminen, asuinolojen parantaminen ja energiatalous.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon viimeisellä sivulla (kuudenneksi viimeinen kappale) lausutaan: "Poikkeamisen myöntämiseksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä". Lausunto on tältä osin virheellinen, viitaten edellisessä kappaleessa ja itse hakemuksessa erityisestä syystä esitettyyn.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon seitsemänneksi viimeisessä kappaleessa on kielteisen lausunnon perusteeksi esitetty, että yhtenäisen tonttitehokkuuden asuinalueilla poikkeamista voi puoltaa vain erityisen perustellusta syystä. Kaupunkisuunnitteluvirasto ts. katsoo, että kaavoitusratkaisusta riippuen poikkeamiselle edellytetään erityistä syytä tai vielä tätäkin painavampaa, erityisen perusteltua syytä. Näkemys on lain vastainen, MRL 171 § edellyttää poikkeamiselta, riippumatta rakennusoikeuden esittämistavasta, erityistä syytä.

Kaupunkisuunnitteluviraston esitys käytetyn kerrosalasta naapureiden kuulemisen yhteydessä oli hyvin tarkoitushakuinen. Kerrosalaa ei ole ylitetty aluperäisessä rakennusluvassa kuin kylmien ulkovarostoiden osalta 4.9%. Tämän ylityksen on vahvistanut rakennuslautakunta, ja ratkaisu on lainvoimainen (kaupunkisuunnitteluvirasto ei tällöinkään puoltanut ylitystä). Nyt kyseessä olevan poikkeamisen yhteydessä kaavoitusvirasto laskee kaikki poikkeamisen ja aiemmat hyväksytyt neliöt yhteen. Naapureiden kuulemisessa oli todettu haettavan suurta rakennusoikeuden ylitystä 13,5 %, vaikka poikkeamishakemuksen kohteena oleva ylitys on 8,4%.

28.5.2007 yritettiin pitää lopputarkastus em. rakennuskohteessa. Rakennusvalvonnasta oli läsnä tarkastaja Risto Levanto. Hän oli erittäin huolestunut rakenteiden suojaamisesta säävaikutuksilta esim tuiskulumi, vesisade ja niistä johtuva

rakenteiden kastuminen. Hänen ja minun arvion mukaan ongelma poistuisi jos
aukkoon saisi asentaa oven. Samaan asiaan oli kiinnitetty huomiota jo
käyttönottotarkastuksessa.

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXX Helsinki
041 XXXXXX }