



## LAUSUNTO POIKKEAMISHAKEMUKSESTA

Kslk 2011-315, Rakvv 23-730-11-S 18.3.2011

**Hakija** Jorma Niemi, Nonna Saarela (jättöpäivämäärä 14.3.2011)

**Rakennuspaikka** 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23909 tontti 2 (Japaninkatu 13)

**Haettu toimenpide** Asuinrakennuksen laajennusosan (69 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että laajennus ulottuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että naapuritontteja tulisi kohdella yhdenmukaisesti ja asuinolot väljentyisivät. Hakijan mukaan vuonna 2005 rakennettu Kumpulan kiila on lisännyt liikenteen melua Toukolassa ja asuinrakennuksen laajennusosa suojaisi koko asuntoa ympäristön melulta.

### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Haetusta poikkeamisesta päättäminen on 1.1.2011 voimaan tulleen kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain perusteella siirretty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

**Selostus** Alueella on voimassa 20.4.2001 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 10890. Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen kortteli-alueita, jolla ympäristö säilytetään.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusalojen tonttikohtaista vaihtelua ja alueen taloja on rakennettu eräitä perustyyppisiä hyvinkin



vaihtelevasti soveltaen. Asemakaavaan on merkitty päärakennuksen kerrosala ja rakennusala sekä talousrakennuksen rakennusala.

Haetulle tontille osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>. Tontilla olevan asuinrakennuksen laajuus on 131 k-m<sup>2</sup> joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 19 k-m<sup>2</sup>.

Hakijan tarkoituksena on laajentaa rakennusta 69 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin rakennusoikeus ylittyy 50 k-m<sup>2</sup>.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuksen kokonaiskerrosala olisi laajentamisen jälkeen 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> ja se ylittyisi 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että laajennus ulottuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että naapuritontteja tulisi kohdella yhdenmukaisesti ja asuinolot väljentyisivät. Hakijan mukaan vuonna 2005 rakennettu Kumpulan kiila on lisännyt liikenteen melua Toukolassa ja asuinrakennuksen laajennusosa suojaisi koko asuntoa ympäristön melulta. Asunnon uusi hiljainen musiikkitala toimisi musiikin opetus-tilana.

**Osallisten kuuleminen** Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

**Lausunto** Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Toukolan pientaloaluetta koskevan asemakaavan lähtökohtana on rakennetun ympäristön ja asemakaavallisen perusrakenteen säilyttäminen: tontit, rakennusalat ja -korkeus, talousrakennukset pihan perällä, kadut, istutettavat kadunosat ja puistoalue. Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusalojen tonttikohtaista vaihtelua, joka johtuu alueella olevien rakennusten laajuuden vaihtelusta. Suojelevalla asemakaavalla on haluttu säilyttää alueelle luonteenomainen vähäinen asuinrakennusten laajuuden vaihtelu. Samalla rakennusoikeutta on kuitenkin pyritty yhdenmukaistamaan tarjoamalla joillekin tonteille lisärakentamisen mahdollisuuksia, jotta saavutettaisiin katukohtainen yhtenäisyys ja tonttien vuokraajien tasapuolinen kohtelu.



Asemakaavaan on merkitty päärakennuksen kerrosala ja vähäisiä lisärakentamisen mahdollisuuksia, päärakennuksen rakennusala sekä talousrakennuksen rakennusala. Haettu rakennusoikeuden muutos lisää tontin rakennusoikeutta 33,3 %.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että tontin rakennusoikeutta voidaan nostaa, jotta korttelissa 23090 saavutetaan tonttien vuokraajien tasavertainen kohtelu. Rakennusoikeuden nostaminen tällä tontilla vaikuttaa kaupunkikuvaan eheyttävästi, kuitenkin siten, että katutilan vehreä yleisilme säilyy.

Poikkeamishakemuksen liitteenä oleva tieliikenteen aiheuttaman melun ja julkisivujen ääneneristyksen mittauspöytäkirja osoittaa, että päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja piha-alueella ei ylitetä. Tieliikenteen aiheuttama melu koetaan kuitenkin häiritseväksi julkisivun erittäin heikon ääneneristävyyden johdosta.

Rakennusvalvonnan tulee rakennuslupavaiheessa varmistaa, että rakennuksen sisätilojen ääneneristystaso on riittävä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinympäristön parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Lisätiedot:

Hoppu Salla, arkkitehti, puhelin 310 37240

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi  
virastopäällikkö

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

## LIITTEET

- Liite 1 [Rakvv:n lupa-asiakirjat 23-730-11-S, 18.3.2011](#)  
Liite 2 Selvitys naapureiden kuulemisesta  
Liite 3 [Ympäristökartta 4 kpl](#)  
Liite 4 [Asemapiirros 4 kpl / piirustukset 4 sarjaa](#)



SHO/TuH/SHo/kju

6.6.2011

---

TIEDOKSI

Rakennusvalvontavirasto  
Leena Makkonen  
Riitta Salastie

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinumero**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566



SHO/TuH/SHo/kju

6.6.2011

---

Kirje: 2011 Ksv 102

Vastaanottajat:

Kaupunginhallitus

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinumero**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566